

BGer 4P.169/2006 vom 26. Oktober 2006

Bundesgericht, 2006-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.169_2006

FR: TF 4P.169/2006 du 26 octobre 2006

IT: TF 4P.169/2006 del 26 ottobre 2006

Regeste

art. 9 Cst. (procédure civile) | Procédure civile

Erwägungen

E. 1

Conformément à la règle de l' art. 57 al. 5 OJ , il convient en l'espèce de traiter le recours de droit public avant le recours en réforme.

E. 2.1

Exercé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ), dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), pour violation de droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ), contre une décision finale prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), par les recourants qui sont personnellement touchés par la décision attaquée, de sorte que la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 88 OJ), le recours de droit public soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable.

E. 2.2

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 130 I 26 consid. 2.1 p. 31, 258 consid. 1.3 p. 262). Il n'entre pas en matière sur les griefs insuffisamment motivés ou sur les critiques purement appellatoires (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 262). La partie recourante ne peut se contenter de critiquer la décision attaquée comme elle le ferait dans une procédure d'appel où l'autorité de recours peut revoir librement l'application du droit (ATF 128 I 295 consid. 7a). L' art. 90 al. 1 let. b OJ n'autorise pas l'auteur d'un recours de droit public à présenter sa propre version des événements (ATF 129 III 727 consid. 5.2.2). Par ailleurs, le Tribunal fédéral se fonde sur l'état de fait tel qu'il a été retenu dans l'arrêt attaqué, à moins que la partie recourante n'établisse que l'autorité cantonale a constaté les faits de manière inexacte ou incomplète en violation de la Constitution fédérale (ATF 118 Ia 20 consid. 5a).

E. 2.3

Vu la nature cassatoire du recours de droit public, sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce (ATF 132 III 291 consid. 1.5; 131 I 291 consid. 1.4; 131 III 334 consid. 6 p. 343), la conclusion du recourant tendant au déboutement de son adverse partie de toutes autres conclusions, superflue, est irrecevable.

E. 3

Invoquant l' art. 9 Cst. , les recourants se plaignent d'arbitraire dans la constatation des faits et l'appréciation des preuves.

E. 3.1

D'après la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 132 III 209 consid. 2.1; 131 I 57 consid. 2); il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable (ATF 132 III 209 consid. 2.1; 129 I 8 consid. 2.1); pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire, non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 132 III 209 consid. 2.1; 131 I 217 consid. 2.1). Il appartient à la partie recourante de démontrer, par une argumentation précise, en quoi la décision incriminée est arbitraire (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 262). Dans la mesure où l'arbitraire est invoqué en relation avec l'établissement des faits, il convient de rappeler que le juge dispose d'un large pouvoir lorsqu'il apprécie les preuves (arrêt 4P.173/2006 du 5 octobre 2006, consid. 4.1; 4P.68/2006 du 4 juillet 2006, consid. 4.1). La partie recourante doit ainsi expliquer dans quelle mesure le juge a abusé de son pouvoir d'appréciation et, plus particulièrement, s'il a omis, sans aucune raison sérieuse, de prendre en compte un élément de preuve propre à modifier la décision attaquée, s'il s'est manifestement trompé sur son sens et sa portée ou encore si, en se fondant sur les éléments recueillis, il en a tiré des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 127 I 38 consid. 2a p. 41). Il ne suffit pas que la partie recourante invoque seulement quelques moyens de preuve dont elle souhaiterait qu'ils aient une portée différente de celle retenue dans l'arrêt attaqué. Le recours de droit public n'étant pas un appel, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale (cf. ATF 128 I 295 consid. 7a), de sorte que la partie recourante ne peut discuter librement les faits et le droit en présentant sa propre version des événements (cf. ATF 129 III 727 consid. 5.2.2).

E. 3.2

Les recourants reprochent tout d'abord à la cour cantonale d'avoir fait une relation des faits pour le moins partielle, celle-ci n'étant de surcroît pas limitée à la partie "en fait" de l'arrêt, des éléments de fait déterminants étant en effet disséminés au milieu des considérants "en droit". Premièrement, les juges cantonaux n'auraient pas restitué in extenso la teneur de l'annonce parue dans la Tribune de Genève du 31 octobre 2001, plus particulièrement en ce qu'elle ferait état d'une "reprise d'agencement", sans plus de précisions. Or, cette annonce constituerait pourtant le fondement de l'idée de l'existence d'un prétendu "pas-de-porte". Deuxièmement, l'arrêt entrepris pêcherait également par l'absence de toute mention au fait que le sous-locataire vivait précédemment dans un appartement meublé. Or, cet élément permettrait d'expliquer l'intérêt avec lequel celui-ci s'était porté acquéreur des meubles et installations. Une troisième carence consisterait en l'absence de toute référence aux déclarations faites par les témoins B. _____ et C. _____ "relativement à la liste des meubles et installations subsumés sous le syntagme «reprise d'agencement»". Or, ces témoignages, par ailleurs corroborés par les pièces relatives à la vente des meubles et installations, seraient pertinents pour trancher la question de l'existence d'un "pas-de-porte". Quatrièmement, la partie "en fait" de la décision entreprise ferait une simple référence à la pièce 18, sans aucune mention de la clause incluse dans celle-ci, selon laquelle les locataires s'engageaient à reprendre toutes les installations fixes au départ du sous-locataire. Dans la mesure où les recourants exposent, dans un second temps, que les carences dans la relation des faits sont ensuite relayées dans la partie "en droit" de l'arrêt attaqué, ces prétendues omissions arbitraires seront en tant que besoin analysées au fur et à mesure de l'examen de

leurs griefs.

E. 3.3.1

Dans un premier moyen, les recourants s'en prennent à l'affirmation de la cour cantonale selon laquelle il "apparaît toutefois que les (locataires) ont obtenu, pour la vente de leurs propres meubles et les installations qu'ils avaient posées, un prix largement supérieur à ce qu'ils auraient pu obtenir sans la promesse de conclusion du sous-bail". Ils lui reprochent d'avoir, au terme de son appréciation des preuves, conclu à l'existence d'un "pas-de-porte" déguisé, dans la mesure où le sous-locataire aurait été contraint de s'acquitter de montants sans proportion avec les contre-prestations y relatives, ce que celui-ci n'aurait accepté que dans la perspective d'obtenir le sous-bail. Cette conclusion serait contredite par les déclarations des témoins B._____ et C._____. Le premier avait en effet déclaré "je considère que ces prix sont corrects, je n'aurais pas pu sinon les acheter", tandis que le second avait affirmé "Monsieur B._____ ne m'a pas dit qu'il avait été contraint de payer une reprise pour avoir l'appartement. Je n'ai jamais eu cette impression. Il y avait effectivement une reprise pour certaines installations et Monsieur B._____ a acheté des meubles, je pense de sa propre initiative car auparavant il était dans un appartement meublé". Par ailleurs, ces déclarations seraient étayées par la pièce 18 dont la cour n'aurait fait qu'une lecture partielle, dans la mesure où il ne serait nulle part fait mention de ce qu'il était convenu que les installations devaient être rachetées par les locataires. Or, si ces installations fixes devaient être reprises par les époux aux mêmes conditions que celles faites au sous-locataire, déduction faite d'un amortissement, leur prix de vente serait parfaitement indifférent. Pour ce qui était des meubles, la cour affirmait s'étonner du montant d'un poste, qui résultait d'une lecture erronée de la pièce: elle parlait en effet d'un prix de 1'757 fr. qui serait en réalité de 1'575 fr.; en outre, ce meuble n'avait pas été acheté sept, mais six ans plus tôt, pour un prix de 3'150 fr. (2'800 fr. + 350 fr. de frais d'imprégnation omis par la Chambre d'appel), de sorte qu'il avait été revendu à moitié prix, ce qui correspondait à un amortissement tout à fait correct et usuel. Compte tenu du fait qu'il était fort pratique pour le sous-locataire de pouvoir faire l'acquisition de meubles directement disponibles dans son appartement, dans la mesure où il s'épargnait des frais de livraison de mobilier onéreux, le montant de 1'575 fr., pour un canapé parfaitement entretenu n'avait rien d'excessif. A ce propos, il convenait de relever que les considérations émises par la cour cantonale relativement à la trop courte durée de la sous-location pour que soient amortis les objets achetés seraient absurdes. En effet, dès lors que les installations fixes seraient rachetées par les époux dès leur réintégration de l'appartement, cet argument tombait à faux. Quant aux meubles, ils étaient définitivement acquis au sous-locataire, de sorte qu'il pourrait amortir son investissement au-delà de la durée de la sous-location. En bref, la conclusion selon laquelle le prix était largement supérieur à ce que les époux auraient pu obtenir sans la promesse de la conclusion du sous-bail serait manifestement arbitraire. De même, l'existence d'une contrainte relèverait d'une appréciation arbitraire des faits. La simple "promesse de conclusion du sous-bail" résultait déjà d'une appréciation insoutenable. En effet, lors de la conclusion des contrats de vente relatifs aux installations fixes et aux meubles, de même que lors de l'exécution de ceux-ci, le bail de sous-location avait d'ores et déjà été passé. Il était dès lors contradictoire de soutenir que la vente n'aurait jamais été faite sans la "promesse" de conclusion du sous-bail, qui avait précisément déjà été signé.

E. 3.3.2

A titre préalable, il convient de relever que les précédents juges n'ont pas considéré que les témoignages des sieurs B. _____ et C. _____ devaient par principe être écartés ou appréciés avec circonspection. Pour parvenir à la conclusion que le sous-bail n'aurait pas été conclu si le sous-locataire n'avait pas repris les meubles et installations, la cour s'est fondée sur deux postes de la liste des installations, sur un seul poste de celle des meubles, concernant un canapé - en retranscrivant d'ailleurs les pièces y relatives avec une erreur de plume s'agissant du prix de vente et des inexactitudes concernant le prix d'achat et l'âge de celui-ci -, sur la mention d'une "reprise d'agencement" dans l'annonce du mois d'octobre 2001 et sur la chronologie des événements. Cela étant, il apparaît que les juges cantonaux ont effectivement arbitrairement omis d'apprécier certains éléments de preuve, soit les déclarations susmentionnées des témoins B. _____ et C. _____ ainsi que la clause figurant au bas de la pièce 18, qui étaient pourtant de nature à modifier leur décision. En effet, pour trancher la question de l'existence d'une transaction couplée nulle au sens de l'art. 254 CO, susceptible, le cas échéant, de justifier le refus du bailleur à la sous-location en raison du caractère abusif des conditions de celle-ci, conformément à l'art. 262 al. 2 let. b CO, ils devaient également examiner l'intérêt du preneur, en l'occurrence du sous-locataire, à la conclusion du contrat de vente. La jurisprudence a en effet posé, en relation avec la première condition qui doit être remplie pour qu'une transaction couplée soit considérée comme abusive, qui veut que celle-ci constitue la condition "sine qua non" du bail (arrêt 4C.161/2001 du 26 septembre 2001, consid. 3; 4C.207/1998 du 13 janvier 1999, consid. 1b/aa; 4C.187/1998 du 2 décembre 1998, reproduit in SJ 1999 I p. 167, consid. 3c p. 168), que l'on ne peut parler de transaction illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail (ATF 118 II 157 consid. 3c; plus récemment arrêt 4C.161/2001 du 26 septembre 2001, consid. 3; 4C.319/1996 du 29 août 1997, consid. 2b/aa). Par ailleurs, la jurisprudence considère qu'une transaction couplée en soi admissible peut néanmoins revêtir un caractère abusif, lorsque le prix imposé au locataire pour l'acquisition de biens auxquels il est intéressé en raison des particularités des locaux remis à bail est sans rapport avec la valeur réelle (beaucoup plus basse) de ces biens. Une telle disproportion est l'indice que l'obligation ainsi contractée par le locataire n'a été prise que sous la contrainte, pour obtenir la conclusion du bail (arrêt 4C.207/1998 du 13 janvier 1999, consid. 1b/cc). Ainsi, la cour cantonale ne pouvait pas se dispenser d'apprécier les éléments mis en exergue par les recourants, en particulier sous l'angle de l'intérêt du sous-locataire à la conclusion de la vente. Par ailleurs, elle ne pouvait sans arbitraire, sur la seule base des éléments figurant dans son arrêt, conclure à l'existence d'une disproportion entre le prix payé et la valeur des biens.

E. 3.4.1

Les recourants critiquent ensuite le passage de l'arrêt entrepris selon lequel "la succession des événements montre que les parties au contrat de sous-location ont convenu de lier la conclusion du bail à la vente des meubles et installations. En effet, le sous-locataire a manifesté son intérêt après avoir pris connaissance de l'annonce parue dans la presse, laquelle mentionnait l'exigence d'une reprise. Par la suite, le paiement convenu est intervenu après la signature du sous-bail, mais juste avant la remise des clés de l'appartement. Dès lors que le sous-bail n'aurait pas été conclu si le sous-locataire n'avait pas repris les meubles et installations, il faut en conclure que les conditions de la location sont abusives". Il serait insoutenable de retenir que le sous-bail n'aurait pas été conclu si le sous-locataire n'avait pas acheté les meubles et installations, dans la mesure où, précisément, le sous-bail l'était d'ores et déjà au moment de l'engagement du sous-locataire relatif aux diverses reprises.

E. 3.4.2

Sur ce point, les recourants jouent sur les mots et perdent de vue que la cour cantonale a relevé que ni le contrat de sous-location, ni la liste des meubles et installations n'étaient datés, ce qui ne permettait pas de déterminer la date exacte du rachat. Quoi qu'il en soit, il n'est pas contesté que l'annonce parue en octobre 2001 faisait état d'une "reprise d'agencement", de sorte que les juges cantonaux pouvaient sans arbitraire considérer que la chronologie démontrait que les conclusions des contrats de bail et de vente étaient liées. Autre est toutefois la question de savoir si l'on était réellement en présence d'une transaction couplée prohibée au sens de l' art. 254 CO , de nature, le cas échéant, à rendre les conditions de la sous-location abusives au sens de l' art. 262 al. 2 let. b CO .

E. 3.5.1

Dans un dernier moyen, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir pris argument de la vente du mobilier et des installations pour conclure que "les locataires principaux n'ont pas véritablement l'intention de réintégrer l'appartement en question". Les précédents juges n'auraient ainsi retenu qu'un point secondaire qui "tendrait" seulement à démontrer cet élément, alors même que des témoins avaient au contraire déclaré que les locataires avaient l'intention de revenir à Genève. Les recourants s'étaient par ailleurs engagés à reprendre les installations fixes, ce qui serait également le signe d'une volonté de retour, qui ressortait de la pièce 18. En outre, la cour ne pouvait affirmer ne pas comprendre le sens de l'aliénation des meubles, puisque les locataires avaient expliqué, au point "ad. 23" de leur mémoire de réponse à l'appel, que celle-ci était motivée par le fait qu'ils étaient en possession de nombreux meubles dans leurs autres propriétés qu'ils souhaitaient rapatrier à Genève lors de leur retour définitif; non contesté par leur adverse partie, cet élément devait être tenu pour établi. Enfin, la cour cantonale tenait successivement deux discours contradictoires en partant d'une part de l'idée que la vente des installations fixes et des meubles était définitive, vu qu'elle y voyait le signe de la perte de l'animus locandi des locataires, en considérant d'autre part que la vente de ces objets n'est pas définitive, de sorte que la courte durée de la sous-location ne permettrait pas au sous-locataire d'amortir son investissement.

E. 3.5.2

Dans son appréciation, la cour cantonale a mis en balance la vente des meubles et installations avec les déclarations des témoins B. _____ et C. _____ en tant qu'ils avaient affirmé que les locataires, à tout le moins l'épouse, qui avait de la famille à Genève, avaient l'intention de revenir dans cette ville. Elle a par contre fait fi des paroles du témoin B. _____ selon lesquelles "en ce qui concerne les installations fixes, il est prévu que les locataires me les rachètent lorsqu'ils réintégreront l'appartement", ainsi que de la clause figurant au bas de la pièce 18, d'après laquelle les locataires s'engageaient à reprendre toutes les installations fixes au départ de leur sous-locataire. On rappellera en outre l'affirmation faite par les locataires dans leur lettre à la régie du 27 novembre 2001, où ils précisaient qu'ils seraient absents de Genève durant quelques années, mais souhaitaient ensuite reprendre l'appartement dans lequel ils avaient engagé des frais d'aménagement importants. Or, il s'agissait pourtant d'éléments susceptibles de modifier les conclusions des précédents juges sur un point pertinent. A la lecture de l'arrêt attaqué, il semble que la cour cantonale ait considéré l'absence d'animus locandi comme l'un des points permettant d'en inférer que les conditions de la sous-location étaient abusives au sens de l' art. 262 al. 2 let. b CO . La volonté des locataires de réintégrer les locaux sous-loués est toutefois également déterminante sous l'angle de l'art. 271a al. 1 let. a et d CO, qui prévoit l'annulabilité du

congé-représailles (cf. let. a appliquée par la cour cantonale) ou de celui donné pendant une procédure de conciliation (cf. let. d invoquée par les locataires dans leur recours en réforme), dont l'application suppose que la partie locataire soit de bonne foi. Or, la jurisprudence rendue en rapport avec les art. 262 al. 2 let . c - qui permet au bailleur de refuser son consentement à une sous-location qui présenterait pour lui des inconvénients majeurs, en l'occurrence en raison de la durée illimitée de celle-ci - et 271a al. 1 let. a CO a posé que le locataire et sous-bailleur n'était pas de bonne foi lorsqu'il utilise la sous-location dans un but étranger, par exemple pour procéder à une substitution détournée de locataires. Pour écarter cette hypothèse, il suffit toutefois que le sous-bailleur n'ait pas perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, reproduit in SJ 2001 I p. 17, consid. 2b p. 20 et 2c p. 21; 4C.124/1999 du 6 octobre 1999, consid. 4a; 4C.251/1998 du 22 octobre 1998, consid. 3a). Il en résulte qu'en s'abstenant de considérer les différents éléments relevés par les recourants, la cour cantonale a derechef procédé à une appréciation incomplète et arbitraire des preuves et elle ne pouvait pas, sur la base des seuls faits retenus dans sa décision, conclure à l'absence de volonté des demandeurs de réintégrer l'appartement litigieux.

E. 3.6

En définitive, la décision entreprise ne résiste pas aux griefs soulevés par les recourants, de sorte qu'il y a lieu d'admettre le recours de droit public et d'annuler l'arrêt attaqué.

E. 4

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.