

BGer 4P.245/2006 vom 10. Januar 2007

Bundesgericht, 2007-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.245_2006

FR: TF 4P.245/2006 du 10 janvier 2007

IT: TF 4P.245/2006 del 10 gennaio 2007

Erwägungen

E. 1

La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2005, 1242). L'acte attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par l'OJ (art. 132 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le jugement rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). Compte tenu de la valeur litigieuse, un recours en réforme est exclu (cf. art. 46 OJ); en conséquence, la recourante peut se plaindre d'une violation arbitraire du droit fédéral sans violer le principe de la subsidiarité du recours de droit public; l'examen se limite au droit constitutionnel invoqué, sans qu'il n'y ait lieu de contrôler librement l'application du droit fédéral.

Personnellement touchée par la décision attaquée, qui la déboute de ses conclusions, la recourante a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de ses droits constitutionnels; en conséquence, elle a qualité pour recourir (art. 88 OJ).

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 258 consid. 1.3; 129 I 113 consid. 2.1; 128 III 50 consid. 1c). Il statue sur la base des faits constatés dans la décision attaquée, à moins que le recourant ne démontre que la cour cantonale a retenu ou, au contraire, ignoré de manière arbitraire certains faits déterminants (ATF 118 Ia 20 consid. 5a).

E. 2.2

Sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce (cf. ATF 124 I 327 consid. 4b et la jurisprudence citée), le recours de droit public est de nature cassatoire et ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision attaquée (ATF 131 I 291 consid. 1.4 et les arrêts cités). Il s'ensuit que la conclusion de la recourante tendant au renvoi à l'autorité cantonale pour nouvelle décision est irrecevable.

E. 3

L'unique grief constitutionnel invoqué est l'interdiction de l'arbitraire.

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle 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 également concevable, voire préférable; 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).

Arbitraire et violation de la loi ne sauraient être confondus; une violation doit être manifeste et reconnue d'emblée pour être considérée comme arbitraire. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable.

E. 4.1

Dans son premier grief, la recourante voit une contradiction flagrante entre les violations de l' art. 5 OBLF constatées par la Cour de cassation et le fait que, selon celle-ci, la bailleuse n'aurait pas prouvé que ses prétentions entrent dans le cadre de la convention passée avec le preneur. Elle relève que les magistrats ont constaté l'existence d'un accord passé entre les parties sur la question des frais de chauffage et d'eau chaude, tout en admettant que les dépenses de lutte contre la rouille et le tartre entraient dans le cadre de l' art. 5 OBLF . Sur cette base, la recourante estime que les juges cantonaux auraient dû casser la décision et la renvoyer à l'instance inférieure pour nouvelle décision. Ne l'ayant pas fait, la cour cantonale se serait mise gravement en contradiction avec elle-même, commettant ainsi un abus de droit. La recourante en conclut que le jugement est arbitraire et aberrant.

E. 4.2

La recourante invoque l' art. 2 CC pour dénoncer un abus de droit commis par l'autorité cantonale et en tire la conclusion que le jugement est arbitraire. Elle ne démontre toutefois pas dans quelle mesure la décision entreprise serait insoutenable, ce qui n'est pas conforme aux exigences de l' art. 90 al. 1 let. b OJ . Il suit de là que le grief ne peut qu'être déclaré irrecevable.

Par ailleurs, les juges cantonaux ont certes estimé, d'une part, que le principe de la prise en charge, par les locataires, des frais de chauffage et d'eau chaude selon le système des coûts effectifs n'était pas contesté et, d'autre part, que l'on ne pouvait exclure des frais accessoires les dépenses de lutte contre la rouille et le tartre. Ils ont toutefois considéré que, dans le cas d'espèce, il convenait de départager, parmi les dépenses alléguées par la bailleuse, celles liées à l'usage de la chose louée et celles qui visent l'entretien de l'immeuble. C'est au regard de cette considération que les magistrats ont arrêté qu'il appartenait à la bailleuse d'établir la part des frais accessoires à charge du locataire ou, littéralement, « de prouver que ses prétentions entrent dans le cadre de la convention passée avec le preneur ». Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher à l'autorité cantonale d'avoir commis un abus de droit. Au demeurant, la recourante ne tente même pas d'établir que l'autorité cantonale aurait fait une application arbitraire du droit fédéral traitant de la question des frais accessoires, soit notamment les art. 257a, 257b CO et 5 OBLF. Elle ne remet pas plus en cause la règle - cantonale - d'économie de procédure selon laquelle une erreur de droit ne donne lieu à cassation que si elle a influé sur le dispositif du jugement attaqué.

E. 5.1

Dans son deuxième grief, la recourante estime que seuls les frais de lutte anti-calcaire doivent être, le cas échéant, supportés partiellement par les locataires. Dès lors que l'expertise imposée par la cour cantonale ne vise que les frais de lutte anti-calcaire, la

recourante conclut que la cour admet implicitement que les frais de désoxydation de la tuyauterie peuvent être entièrement assumés par les locataires. La cour devait donc être conséquente avec elle-même et reconnaître que le premier juge s'était trompé sur la question des frais de désoxydation. En laissant subsister un jugement dont elle dit qu'il est erroné sans même qu'il soit besoin de recourir à une expertise, la juridiction cantonale est en contradiction avec elle-même au sens de l' art. 2 CC . Un tel résultat est manifestement arbitraire.

E. 5.2

Au début du considérant critiqué par la recourante, la juridiction cantonale a indiqué qu'il ne suffit pas que « des dépenses du bailleur » entrent au moins partiellement dans le cadre des frais accessoires admissibles pour que celles-ci soient mises à charge du preneur. Il convenait ainsi de départager les dépenses liées à l'usage de la chose louée et celles qui visent l'entretien de l'immeuble, sans distinction entre les frais de désoxydation (lutte contre la rouille) et ceux de détartrage. Les magistrats se sont du reste fondés sur la renonciation par la bailleuse à la mise en oeuvre de l'expertise, annoncée par ses soins, pour poser que ses prétentions auraient dû être rejetées, à défaut d'éléments de preuve suffisants. Or, cette expertise avait précisément pour but, tel que rappelé par la recourante dans son écriture de recours, de dire si, techniquement, les frais périodiques de désoxydation et d'adoucissement de l'eau chaude étaient en rapport avec l'usage de la chose ou s'il s'agissait de frais de réparation. Dans ces circonstances, même si la formulation employée par les juges cantonaux - qui indiquent, au terme de leur démonstration, que « les frais de lutte anti-calcaire pourraient être reportés sur les locataires » - est incomplète, il est patent que l'expertise à administrer concernait tant les frais de lutte anti-calcaire que ceux contre la rouille. Il est donc erroné de prétendre, comme le fait la recourante, que la cour cantonale ne met pas en doute la prise en compte des frais de désoxydation dans le décompte des frais accessoires.

Cela étant, le raisonnement de la cour cantonale n'est pas contraire à l' art. 2 CC et, encore moins, arbitraire.

E. 6.1

S'agissant de l'adoucissement de l'eau chaude sanitaire, la recourante revient sur deux affirmations - à son sens, contradictoires - de la cour cantonale.

Dès lors que l'autorité cantonale a arrêté que la mesure anti-calcaire ne devait pas être écartée du champ d'application de l'article 5 OBLF et que cette mesure a été qualifiée de raisonnablement envisageable, la recourante considère que la juridiction a décidé à tort que les frais de lutte anti-calcaire ne pouvaient être reportés sur les locataires que s'ils permettaient à long terme d'économiser des frais de nettoyage de la tuyauterie. En posant cette limite, les juges cantonaux se seraient prononcés sur l'opportunité d'une mesure d'entretien ou de gestion de l'immeuble. Ils se seraient donc immiscés dans les rapports entre bailleur et locataire, d'une manière contraire aux principes rappelés par leur soin. La recourante y voit une contradiction substantielle qui produit un résultat arbitraire, puisque les frais d'adoucissement de l'eau ne sont finalement pas pris en compte dans le décompte de chauffage et d'eau chaude.

E. 6.2

La cour cantonale a estimé que l'adoucissement de l'eau du réseau sanitaire entre dans les solutions raisonnablement envisageables, d'un point de vue technique et économique. Elle a donc arrêté qu'il est non conforme à l' art. 5 OBLF d'écarter de son champ d'application une mesure anti-tartre. Même si elle ne l'indique pas expressément, il est constant que la cour estimait que l'exclusion des dépenses de lutte contre le tartre - dans leur totalité - était contraire à l' art. 5 OBLF , puisqu'elle a jugé que seule une partie des dépenses du bailleur pouvait entrer dans le cadre des frais accessoires. C'est ainsi qu'elle a cherché à distinguer les dépenses liées à l'usage de la chose louée et celles qui visent l'entretien de l'immeuble. Elle résume du reste la position du premier juge, en indiquant que celui-ci n'a pas inclus, « au moins partiellement », le coût de l'adoucissement de l'eau du réseau dans les charges assumées par les locataires. Cela étant, le raisonnement de la cour cantonale n'est pas contradictoire, rendant ainsi sans consistance l'argumentation de la recourante. Au demeurant, la recourante n'explique pas en quoi la décision attaquée serait arbitraire, se contentant d'indiquer qu'il existe « une contradiction substantielle qui produit un résultat arbitraire ». Elle n'invoque aucune violation insoutenable du droit fédéral, en particulier de l' art. 5 OBLF , pas plus qu'une éventuelle constatation arbitraire des faits.

Partant, le grief de la recourante ne peut qu'être rejeté, pour autant qu'il soit recevable.

E. 7.1

Dans son dernier grief, la recourante invoque l'arbitraire, la violation de la maxime d'office et de la maxime des débats.

La recourante reproche à l'autorité cantonale d'avoir retenu que la maxime inquisitoire sociale ne permettait pas d'ordonner l'administration d'une nouvelle expertise. A son sens, le but visé par les deux expertises n'est pas le même. Dans la mesure où l'expertise imposée par la Cour de cassation s'avère nécessaire en raison d'une argumentation juridique nouvelle, les juges cantonaux auraient dû faire application de la maxime d'office et ordonner l'administration des preuves idoines. Abstraction faite de la maxime d'office, la recourante relève même que la cour cantonale se devait de casser le jugement et de renvoyer l'affaire pour complément de preuves devant le premier juge.

E. 7.2

Une fois encore, l'argumentation de la recourante est infondée. Si la cour cantonale indique qu'il « faudrait comparer » sur le long terme les frais d'adoucissement de l'eau et ceux de nettoyage de la tuyauterie, il ne s'agit là que d'une proposition émise afin de répartir les dépenses liées à l'usage de la chose louée et celles qui visent l'entretien de l'immeuble. Force est dès lors de constater que le but poursuivi par les deux expertises est le même, malgré l'argumentation alambiquée de la recourante. Les magistrats se sont du reste fondés sur le fait que la bailleresse a renoncé, en première instance, à demander l'administration d'une expertise pour poser que ses prétentions auraient dû être rejetées, à défaut d'éléments de preuve suffisants.

En tout état de cause, la recourante ne démontre pas l'arbitraire dans l'application de l' art. 274d al. 3 CO , qui consacre la maxime inquisitoire sociale, maxime dont les exigences semblent, au demeurant, avoir été respectées, puisqu'il n'appartenait pas aux premiers juges de suppléer à la carence de la bailleresse, qui a renoncé à l'administration d'une expertise.

E. 8

Les considérants qui précèdent commandent le rejet du recours, dans la mesure où il est recevable.

E. 9

Compte tenu de l'issue du litige, la recourante acquittera l'émolument judiciaire (art. 156 al. 1 OJ). Il ne se justifie pas d'allouer à l'intimé, qui n'est pas représenté par un avocat, une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ ; cf. ATF 125 II 518 consid. 5b; 113 Ib 353 consid. 6b).

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