

# **BGer 4P.303/2006 vom 9. Februar 2007**

Bundesgericht, 2007-02-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4P.303\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.303_2006)

FR: TF 4P.303/2006 du 9 février 2007

IT: TF 4P.303/2006 del 9 febbraio 2007

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 1242). L'arrêt attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) du 16 décembre 1943 ( art. 132 al. 1 LTF ).

### **E. 1.2**

En vertu de l' art. 57 al. 5 OJ , il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le recours en réforme jusqu'à droit connu sur le recours de droit public. Cette disposition est justifiée par le fait que, si le Tribunal fédéral devait d'abord examiner le recours en réforme, son arrêt se substituerait à la décision cantonale, rendant ainsi sans objet le recours de droit public, faute de décision susceptible d'être attaquée par cette voie ( ATF 122 I 81 consid. 1; 120 Ia 377 consid. 1 et les arrêts cités). Il n'y a pas lieu d'y déroger en l'espèce.

### **E. 1.3**

Formé en temps utile ( art. 89 al. 1 OJ ) contre une décision finale (cf. art. 87 OJ ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 OJ ), le recours est en principe recevable. Il l'est aussi du chef de l' art. 84 al. 2 OJ dans la mesure où le recourant invoque la violation directe d'un droit de rang constitutionnel au sens de l' art. 84 al. 1 let. a OJ , étant précisé que les griefs dirigés contre l'application du droit fédéral doivent être soulevés par la voie du recours en réforme lorsque, comme en l'espèce, celui-ci est ouvert (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).

### **E. 1.4**

Dès lors que les allégations, preuves ou faits nouveaux sont irrecevables dans le cadre d'un recours de droit public ( ATF 124 I 208 consid. 4b; 119 II 6 consid. 4a; 118 III 37 consid. 2a et les arrêts cités), le Tribunal fédéral s'en tient aux faits constatés par l'autorité cantonale, à moins que le recourant ne démontre que ces constatations sont arbitrairement fausses ou incomplètes ( ATF 118 Ia 20 consid. 5a p. 26).

En l'espèce, le Tribunal fédéral ne pourra donc pas tenir compte des compléments ou précisions de l'état de fait retenu par l'autorité cantonale que les recourants entendraient apporter dans la partie "en fait" de leur mémoire de recours, dans la mesure où celle-ci ne contient aucun grief de violation de droits constitutionnels des citoyens qui soit motivé conformément aux exigences de l' art. 90 al. 1 let. b OJ .

### **E. 1.5**

Selon l' art. 90 al. 1 let. b OJ , l'acte de recours de droit public doit - sous peine d'irrecevabilité ( ATF 123 II 552 consid. 4d et les arrêts cités; 117 Ia 341 consid. 2c; 114 Ia 317 consid. 2b) - contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes

juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs soulevés de manière claire et détaillée ( ATF 130 I 258 consid. 1.3), le principe *iura novit curia* étant inapplicable ( ATF 125 I 71 consid. 1c). Il s'ensuit que le justiciable qui se plaint d'arbitraire ( art. 9 Cst. ) ne peut se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'un libre pouvoir d'examen ( ATF 130 I 258 consid. 1.3; 128 I 295 consid. 7a p. 312; 117 Ia 10 consid. 4b; 110 Ia 1 consid. 2a; 107 Ia 186 et la jurisprudence citée). En particulier, il ne peut se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que la décision attaquée repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables ( ATF 125 I 492 consid. 1b; 120 Ia 369 consid. 3a; 86 I 226 ).

### **E. 2.1**

Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir violé l'interdiction de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) en ce qui concerne la constatation des faits et l'appréciation des preuves.

Ils lui font tout d'abord grief d'avoir mal interprété leur offre de preuve («acheminer les locataires à prouver, par toutes voies de droit, les faits précis et pertinents allégués dans leur recours et dans la présente écriture»), qui portait sur l'ensemble des faits qu'ils avaient allégués et non seulement sur ceux pour lesquels ils mentionnaient que la preuve pouvait être rapportée par témoins. Cela étant, la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en n'ordonnant pas l'ouverture d'enquêtes au sujet de tous les faits allégués.

Selon les recourants, les juges cantonaux seraient également tombés dans l'arbitraire en estimant que le dossier comportait tous les éléments nécessaires à la solution du litige, alors que la justification invoquée par le bailleur à l'appui du congé - à savoir son intention d'habiter dans l'appartement sis avenue ... en vendant la villa sise à Cologny - serait contraire à la logique et que le bailleur n'aurait pas produit les pièces pertinentes à l'appui de ses allégations relatives à ses difficultés financières, notamment en ce qui concerne les charges de la villa. Tous ces faits non prouvés auraient dû amener l'autorité cantonale à ouvrir des enquêtes pour pouvoir prendre une décision en connaissance de cause.

### **E. 2.2**

En l'espèce, la cour cantonale a considéré en substance que le demandeur avait rendu suffisamment vraisemblable son intention d'habiter dans l'appartement sis avenue ..., que les défendeurs n'avaient ainsi pas démontré que le motif de résiliation du bail invoqué par le demandeur était un prétexte et que l'on ne discernait pas en quoi les enquêtes sollicitées sans autre précision par les défendeurs seraient susceptibles de modifier cette appréciation (cf. lettres E.a et E.c supra). Ce faisant, les juges cantonaux ont procédé à une appréciation des preuves fournies par le bailleur, ainsi qu'à une appréciation anticipée des preuves offertes par les locataires. Or cette double appréciation, si le recours de droit public constitue bien la voie idoine pour la critiquer (cf. ATF 127 III 519 consid. 2a; 114 II 289 consid. 2a et les arrêts cités, s'agissant de l'appréciation anticipée des preuves; ATF 132 III 1 consid. 3.1; 129 III 618 consid. 3, en ce qui concerne l'appréciation des preuves administrées), échappe au grief d'arbitraire, comme on va le voir.

#### **E. 2.2.1**

Alors qu'il incombait aux défendeurs de prouver que le motif invoqué par le bailleur pour résilier le bail n'était qu'un prétexte, le demandeur a satisfait à son devoir de contribuer à la

manifestation de la vérité en donnant les raisons du congé et en produisant des pièces à l'appui de ses explications. Or, sur le vu des éléments présentés par le bailleur et appréciés de manière circonstanciée par la cour cantonale (cf. lettre E.c supra), celle-ci pouvait sans arbitraire retenir que le motif invoqué avait été rendu à tout le moins vraisemblable.

En effet, le demandeur a produit l'acte constitutif de la cédula hypothécaire créée pour la garantie du prêt destiné à financer l'acquisition de l'appartement sis avenue ..., et la déclaration contenue dans ce titre peut sans arbitraire être retenue, pour les raisons exposées par l'autorité cantonale, comme attestant de l'intention du demandeur d'habiter dans l'appartement précité. Le demandeur a également prouvé par pièces que ses revenus imposables avaient sensiblement diminué entre 2004 et 2005, à la suite de sa retraite anticipée. Par ailleurs, point n'est besoin de disposer de pièces relatives aux charges de la villa sise à Cologny pour admettre que la charge fiscale et les frais d'entretien engendrés par un bien-fonds d'une surface de 2236 m<sup>2</sup>, comportant une villa d'une surface au sol de 182 m<sup>2</sup>, sont à l'évidence supérieurs à ceux d'un appartement de cinq pièces et demie. S'agissant enfin du grief des recourants selon lequel la logique aurait voulu que l'intimé commence par vendre sa villa à Cologny et le cas échéant se trouve un appartement en location pendant une période temporaire jusqu'à ce qu'il trouve un appartement à acheter, il apparaît purement appellatoire : les recourants se bornent en effet à opposer leur propre thèse à celle de l'autorité cantonale, sans démontrer que l'appréciation de cette dernière - qui a souligné que le fait que l'intimé n'ait pas choisi l'option présentant le moins d'inconvénients pour les recourants ne signifiait pas que le motif du congé fût un prétexte - serait arbitraire.

#### **E. 2.2.2**

Dans ces circonstances, le refus de l'autorité cantonale d'ordonner l'ouverture d'enquêtes, résultant de l'appréciation anticipée des preuves, échappe au grief d'arbitraire. Les recourants n'indiquent d'ailleurs nullement, dans leur recours de droit public, quels faits pertinents précis seraient susceptibles d'être établis par preuve testimoniale.

#### **E. 3**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais de la procédure seront mis à la charge solidaire des recourants ( art. 156 al. 1 et 7 OJ ). Ceux-ci, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'intimé une indemnité pour ses dépens ( art. 159 al. 1, 2 et 5 OJ ).

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