Urteilskopf

109 II 20

6. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 1er mars 1983 dans la cause Kobzos contre Borgeaud (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 156 OR.

Diese Bestimmung setzt nicht voraus, dass die Partei, die wider Treu und Glauben den Eintritt einer aufschiebenden Bedingung verhindert oder die Erfüllung einer auflösenden Bedingung herbeiführt, in dieser Absicht handelt.

Regeste (fr):
Art. 156 CO.

L'application de cette disposition ne présuppose pas que la partie qui a empêché l'avènement de la condition suspensive ou provoqué l'accomplissement de la condition résolutoire contrairement aux règles de la bonne foi ait agi intentionnellement.

Regesto (it):
Art. 156 CO.

L'applicazione di questa norma non presuppone che la parte che, contro la buona fede, ha impedito l'adempimento della condizione sospensiva o provocato l'adempimento della condizione risolutiva, abbia agito intenzionalmente a tal fine.

Sachverhalt ab Seite 20

Sylvain Borgeaud a exploité un "Institut de beauté Juvena" dans des locaux situés à Lausanne, loués à la propriétaire La Genevoise Assurances, moyennant un loyer mensuel qui s'élevait depuis le 1er novembre 1974 à 1'141 francs plus 133 francs de charges. Par contrat du 7 mars 1980, Borgeaud a vendu son fonds de commerce à Gabor Kobzos pour un prix de 22'500 francs payé le jour même. L'art. 10 du contrat prévoit: "La présente convention est subordonnée à l'obtention de la cession de bail actuel ou à l'établissement d'un nouveau bail en faveur de M. Gabor Kobzos par la Société gérante La Genevoise. M. Borgeaud effectuera toutes démarches utiles pour favoriser cette question administrative. Au cas où la Genevoise n'accepterait pas la candidature de M. Kobzos, la présente convention sera purement annulée, sans indemnité de part et d'autre. M. Sylvain Borgeaud reprendrait la propriété de l'Institut, M. Kobzos couvrirait les charges durant l'exploitation transitoire et le dépôt versé à la signature sera remboursé.
D'ores et déjà, la Genevoise a confirmé son accord à l'établissement d'un bail en faveur de M. Gabor Kobzos."
Le 20 février 1980, le bureau fiduciaire s'occupant des affaires de Borgeaud avait adressé à Kobzos un bulletin d'inscription pour demande de location de la Genevoise; à la question "Quel montant seriez-vous prêt à consacrer à votre loyer annuel", Kobzos avait

répondu: "Selon contrat de bail à établir sur la base du contrat existant." Le 5 mars 1980, ledit bureau fiduciaire avait informé Kobzos qu'il avait reçu de la Genevoise une réponse positive au sujet de sa candidature en qualité de locataire. Le 17 mars 1980, la Genevoise a fait parvenir à Kobzos un projet de bail, prévoyant un loyer mensuel net de 1'384 francs, plus 225 francs de charges. Kobzos s'est rendu dans les locaux de la Genevoise le 20 mars 1980. A cette occasion, il a injurié le personnel de la compagnie d'assurance et a traité les gens présents de voleurs, en faisant valoir comme grief contre ladite compagnie qu'elle lui avait soumis un bail indexé. De surcroît, il a déclaré refuser les conditions proposées, arguant du fait que les autres locataires n'avaient pas encore subi d'augmentation. L'attitude de Kobzos fut telle que la Genevoise ne fut plus disposée à l'accepter comme locataire. Le 17 avril 1980, Kobzos a déclaré résilier le contrat de vente. Puis il a ouvert action contre Borgeaud en paiement de 21'650 francs avec intérêt à 5% l'an dès le 23 avril 1980, dont à déduire 12'000 francs versés par Borgeaud le 3 novembre 1980. Le Tribunal du district de Lausanne a rejeté la demande. Sur recours, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a condamné Borgeaud à payer à Kobzos 303 francs avec intérêt à 5% dès le 7 novembre 1980. Kobzos recourt en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours, concluant à l'admission de sa demande. Le défendeur et intimé conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Extrait des motifs:

2. a) Tout d'abord, le recourant admet, avec la jurisprudence et l'arrêt attaqué, qu'en application analogique de l'art. 156 CO, la condition est réputée non avenue lorsque son avènement est provoqué contrairement aux règles de la bonne foi. Mais il soutient, d'une part que la règle ne s'appliquerait que lorsque l'auteur a volontairement provoqué le résultat consistant, dans l'hypothèse ici concernée, en l'avènement de la condition résolutoire, d'autre part qu'en l'occurrence, vu les circonstances, il n'aurait pas agi d'une manière contraire aux règles de la bonne foi. b) L'opinion a été parfois exprimée en doctrine que la règle de l'art. 156 CO ne déploierait ses effets que si l'intéressé a agi intentionnellement dans le but d'empêcher l'avènement de la

condition suspensive ou de provoquer l'avènement de la condition résolutoire (BECKER, n. 4 ad art. 156; OSER-SCHÖNENBERGER, n. 5 ad art. 156; R. SECRÉTAN, L'article 156 du Code des obligations et la condition potestative, dans Festgabe für A. Simonius, Bâle 1955, p. 359; contra, expressément: A.R. SECKIN, La réalisation de la condition suspensive et ses effets juridiques, thèse Genève 1939, p. 49; d'autres auteurs - sans évoquer expressément le problème - ne mentionnent pas l'intention comme élément constitutif de la règle: VON TUHR/ESCHER § 86 II; GUHL/MERZ/KUMMER, p. 49, 54; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, p. 574). Cet avis ne peut être suivi. En effet, le texte légal ne comporte pas une telle exigence. S'il prévoit que la partie doit avoir "empêché l'avènement (de la condition) au mépris des règles de la bonne foi", le participe passé "empêché" ("verhindert") se rapporte à la causalité, non à l'intention; quant au comportement "au mépris des règles de la bonne foi", il ne suppose pas davantage une intention. Le recourant invoque, à l'appui de sa thèse, la note marginale du texte français "empêchement frauduleux". A lui seul, cet élément n'est pas décisif,

car le terme non technique de "fraude" est utilisé aussi bien pour désigner une tromperie intentionnelle (voir P. ROBERT, Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, vo "fraude", p. 160) que, parfois, pour désigner des infractions pouvant aussi être commises par négligence (cf. par ex. art. 74, en particulier ch. 6, 8, 13 LD en relation avec l'art. 75 al. 3 LD). Les textes allemand ("Verhinderung wider Treu und Glauben") et italien ("Impedimento contro la buona fede") de la note marginale, plus proches du texte de la loi, en reflètent plus fidèlement le contenu. La fiction de l'art. 156 CO repose sur le principe du respect des règles de la bonne foi, consacré à l'art. 2 CC. Or cette dernière disposition exige d'une manière générale des sujets de droit un comportement conforme à la bonne foi, sans limiter cette exigence à des actes intentionnels. Il ne serait pas satisfaisant qu'il en soit autrement à l'art. 156 CO. La thèse du recourant aboutirait sans nécessité à limiter la portée du principe "nemo audiatur suam propriam turpitudinem allegans". Au vu du comportement objectif d'une partie qui empêche l'avènement d'une condition suspensive ou provoque celui d'une condition résolutoire, rien ne justifie que la protection de l'autre partie dépende du phénomène psychique interne qu'est l'intention; la preuve d'une intention d'empêcher (ou de provoquer) l'avènement de

la condition donnerait du reste lieu à des difficultés inutiles. On relèvera à cet égard qu'en droit allemand également, la jurisprudence a abandonné l'exigence d'une intention dolosive (RGZ 122 p. 247; cf. ad art. 162 BGB BGB-RGRK, 12e éd., n. 3; STAUDINGER, 12e éd., n. 8; SOERGEL, 11e éd., n. 6), et qu'on ne la trouve pas davantage dans le droit civil d'autres pays (cf. art. 1178 Cciv. fr., 1359 Cciv. it.). c) On peut se dispenser, en l'espèce, de rechercher si les démarches que nécessitait la reprise de bail ou la conclusion d'un nouveau bail incombaient en premier lieu au vendeur ou à l'acheteur, aux termes du contrat passé entre eux. En effet, de toute manière, l'acheteur avait l'obligation de s'abstenir d'entreprendre des démarches pouvant empêcher le transfert des locaux aux conditions envisagées, soit, en d'autres termes, entraver l'exécution régulière du contrat. Or il ressort des constatations de fait de l'arrêt attaqué que les parties ont pris en considération - sans en faire dépendre la validité du transfert - l'éventualité où la bailleresse exigerait du nouveau locataire un loyer majoré par rapport à celui demandé au précédent locataire, pour autant que cette majoration demeure dans une limite raisonnable. En effet, le bureau fiduciaire s'occupant des affaires de l'intimé a déclaré au recourant, avant la conclusion du bail, qu'il demanderait à la bailleresse quel serait le montant du loyer pour le nouveau locataire. C'est après cela que le recourant a signé la demande de location adressée à la bailleresse puis le contrat de vente, sans faire de réserve quant au montant du loyer. L'autorité cantonale constate en fait que, lors de la vente, "il savait donc qu'il y avait un risque d'augmentation du loyer" et qu'il ne s'est pas renseigné sur le montant qui serait demandé avant de conclure. L'autorité cantonale en a déduit, à juste titre, que le recourant ne pouvait pas se soustraire à l'exécution de la vente si le nouveau loyer comportait une majoration raisonnable, ce qui, relève-t-elle, était le cas en l'espèce.
Dans ces conditions, on doit considérer, avec l'autorité cantonale, que le recourant a gravement failli à ses devoirs en invectivant et en insultant comme il l'a fait les employés de la bailleresse, à cause d'une clause d'indexation proposée par cette dernière. Il résulte des constatations de fait déterminantes de l'autorité cantonale quant à la causalité naturelle que c'est ce comportement répréhensible du recourant qui a empêché la conclusion d'un bail avec la propriétaire.

Au demeurant, point n'est besoin de déterminer avec exactitude ce qu'il fallait considérer comme loyer raisonnable, selon ce que les parties au contrat de vente pouvaient de bonne foi envisager. En effet, le recourant ne prétend ni n'établit que, pour le cas où le nouveau loyer demandé eût été excessif par rapport à ces prévisions, la société propriétaire aurait refusé d'abaisser ses prétentions et, partant, que la condition résolutoire

serait de toute façon avenue sans que le comportement incorrect auquel il a été fait allusion ci-dessus joue un rôle prépondérant dans la non-reprise des locaux. Or c'était au recourant qu'il aurait appartenu de l'établir, ce qu'il n'a pas fait (art. 8 CC). L'autorité cantonale a dès lors admis avec raison que la condition résolutoire était réputée non avenue, du moment que son accomplissement a été provoqué contrairement aux règles de la bonne foi par le comportement fautif de l'acheteur, peu important à cet égard que la faute de ce dernier fût ou non intentionnelle.