Urteilskopf

109 II 351

74. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 11 août 1983 dans la cause Schaer et cons. contre Beck (recours de droit public)
Regeste (de):
Art. 46 OG. Streitwert, Erstreckung des Mietverhältnisses.

Bei Erstreckungsbegehren entspricht der Streitwert dem Mietzins, der für die nachgesuchte Dauer der Erstreckung geschuldet ist; hat der Mieter jedoch bereits eine faktische Erstreckung erhalten, so bemisst sich der Streitwert aufgrund der Vertragsdauer, die zum Zeitpunkt des letztinstanzlichen kantonalen Entscheides noch übrig bleibt.

Regeste (fr):
Art. 46 OJ. Valeur litigieuse, prolongation de bail.

En matière de prolongation de bail, la valeur litigieuse correspond au loyer dû pour la durée de la prolongation demandée; cependant, lorsque le preneur a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, la valeur litigieuse se détermine d'après la durée du bail restant à courir au moment du prononcé de l'autorité cantonale de dernière instance.

Regesto (it):
Art. 46 OG. Valore litigioso, protrazione del contratto di locazione.

Il valore litigioso corrisponde alla pigione dovuta per la richiesta durata della protrazione del contratto di locazione; tuttavia, quando il conduttore ha già beneficiato di una prolungazione di fatto, il valore litigioso si stabilisce secondo la durata del contratto non ancora scaduta al momento della pronuncia del giudizio d'ultima istanza cantonale.

Erwägungen ab Seite 351

BGE 109 II 351 S. 351

Extrait des considérants:

1. Il ressort du recours et du dossier que le loyer mis à la charge du preneur est en l'espèce de 4'050 francs par an. Du moment que le litige porte sur une requête en prolongation de bail de trois ans, on peut se demander si la valeur litigieuse de 8'000 francs, ouvrant la voie du recours en réforme (art. 46 OJ) n'est, en l'occurrence, pas atteinte. En effet, en matière de prolongation de bail, la valeur litigieuse correspond au loyer dû pour la durée de la prolongation demandée (ATF 98 II 107 consid. 1b, 201 consid. 1 et renvois). Dans le cas particulier, cependant, l'autorité cantonale de dernière instance a eu à juger la cause à un moment où le preneur avait déjà bénéficié

d'une prolongation de fait. Le jugement qu'elle était appelée à rendre à ce moment-là ne pouvait concerner que le solde de la seconde prolongation sollicitée; en effet, selon la jurisprudence, la durée d'une prolongation de fait dont a bénéficié un preneur sollicitant une prolongation de bail ne présente plus d'intérêt dans le litige et le rend sans objet dans cette mesure (ATF 102 II 253). Dès lors, l'intérêt des parties au procès en prolongation de bail correspond à la durée du bail restant à courir immédiatement avant le prononcé du jugement cantonal, soit - pour énoncer une règle pratique - au moment des ultimes débats devant la dernière instance cantonale ou de la délibération de celle-ci. C'est ce moment qui doit être pris en considération pour le calcul de la valeur litigieuse (cf. ATF 89 II 198; ATF 65 II 184). Ainsi, en l'espèce, l'audience finale ayant eu lieu le 7 mars 1983, seul restait en litige le solde de la prolongation sollicitée allant jusqu'au 31 décembre 1983, soit un peu plus de 9 mois. La valeur litigieuse correspond au loyer dû pour cette période, soit à moins de 4'000 francs. La voie du recours en réforme n'était donc pas ouverte aux recourants, de sorte que le présent recours de droit public est recevable.