Urteilskopf

136 III 196

30. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause H.X. et F.X. contre Y. (recours en matière civile) 4A_551/2009 du 10 février 2010

Regeste (de):
Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG, Art. 282 OR; Pachtvertrag, Streitwert, Inhalt der Kündigungsandrohung.

Streitwertgrenze bei Streitigkeiten aus Pachtrecht (E. 1.1).

Gemäss Art. 282 OR muss das Schreiben, mit welchem die Kündigung angedroht wird, ausdrücklich darauf hinweisen, dass das Pachtverhältnis gekündigt wird, wenn binnen der angesetzten Frist keine Zahlung erfolgt. Ein Verweis auf Art. 282 OR oder auf eine Vertragsklausel, welche den Gesetzestext übernimmt, genügt nicht (E. 2.4).

Regeste (fr):
Art. 74 al. 1 let. b LTF, art. 282 CO; contrat de bail à ferme, valeur litigieuse, contenu de l'avis comminatoire.

Valeur litigieuse minimale pour les litiges relevant du bail à ferme (consid. 1.1).

En vertu de l'art. 282 CO, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié. Un renvoi à l'art. 282 CO ou à une clause contractuelle rappelant la disposition légale ne suffit pas (consid. 2.4).

Regesto (it):
Art. 74 cpv. 1 lett. b LTF, art. 282 CO; contratto di affitto, valore litigioso, contenuto della comminatoria di disdetta.

Valore litigioso minimo per cause concernenti l'affitto (consid. 1.1).

In virtù dell'art. 282 CO, lo scritto contenente la comminatoria di disdetta deve espressamente menzionare che, in assenza di un pagamento entro il termine assegnato, il rapporto di affitto sarà disdetto. Un rinvio all'art. 282 CO o a una clausola contrattuale che richiama tale disposizione legale non sono sufficienti (consid. 2.4).

Erwägungen ab Seite 196

Extrait des considérants:

1.

1.1 Compte tenu des prestations convenues en l'espèce, il n'est pas douteux que le contrat conclu entre les parties doit être qualifié de

BGE 136 III 196 S. 197

bail à ferme non agricole (art. 275 CO). Les parties ne le contestent d'ailleurs pas. La règle de l'art. 74 al. 1 let. a LTF visant le contrat de bail à loyer (art. 253 CO), elle ne s'applique pas dans le cas d'un bail à ferme (BERNARD CORBOZ, in Commentaire de la LTF, n°25 ad art. 74 LTF; BEAT RUDIN, in Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2008, n°12 ad art. 74 LTF et la référence). Le recours n'est donc recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).
En cas de bail de durée déterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer pendant la durée convenue (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n°28 ad art. 273 CO; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n. 6.7 p. 759, note de pied 235). Pour un bail de durée indéterminée, elle est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (auquel renvoie l'art. 300 al. 1 CO) consacre l'annulabilité d'une résiliation (arrêt 4C.167/2002 du 8 octobre 2002 consid. 1.1; arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 2, in SJ 1997 p. 493 et les références citées). En l'espèce, les parties sont convenues que "le contrat sera reconduit d'année en année (...) ce, jusqu'à un total de 5 années". Il s'agit donc d'un contrat avec une durée maximale de cinq ans. La doctrine considère ce cas de figure comme un contrat de durée indéterminée (cf. HIGI, op. cit., nos 28 et 30 ad art. 273 CO). Il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, le contrat arrivera à échéance le 30 avril 2011, soit avant la fin de la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO. Comme les loyers, gérances et charges s'élevaient mensuellement à 4'175 fr., la limite de 30'000 fr. fixée par l'art. 74 al. 1 let. b LTF est néanmoins sans conteste atteinte même si l'on prend en compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, la durée du bail jusqu'à l'échéance convenue dans le contrat du 23 mars 2006. Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en validation du congé et en évacuation (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

BGE 136 III 196 S. 198

(...)

2.4 La seule question litigieuse est de savoir si la mise en demeure, qui ne contient aucune menace de résiliation mais se borne à renvoyer à l'art. 4 al. 2 du contrat du 23 mars 2006, permettait aux recourants de résilier valablement le contrat de bail à ferme.

2.4.1 En vertu de l'art. 282 CO, lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Selon la jurisprudence et la doctrine s'exprimant sur l'art. 257d CO, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié (ATF

119 II 147 consid. 3 p. 150; ATF 117 II 415 consid. 3 p. 416; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2393 p. 347; LACHAT, op. cit., p. 667; PIERRE WESSNER, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in 9e Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 19; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n°4 ad art. 257d CO; PETER ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2e éd. 1995, p. 59). Il se justifie de retenir la même exigence pour l'art. 282 CO qui est, excepté pour la seule question de la durée du délai comminatoire de paiement, identique à l'art. 257d CO (cf. HIGI, op. cit., n°9 ad art. 282 CO; BENNO STUDER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n°1 ad art. 282 CO). A la lecture du courrier contenant l'avis comminatoire, le locataire (cf. art. 257d CO) - ou le fermier (cf. art. 282 CO) - doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps (cf. LACHAT, op. cit., p. 667; TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 2393 p. 347). Il ne suffit pas pour le bailleur de renvoyer, dans son courrier, à l'art. 257d CO (ou à l'art. 282 CO) (cf. WESSNER, op. cit., p. 17 et les références). A défaut d'une telle menace de congé, le bailleur ne pourra valablement résilier le contrat (LACHAT, op. cit., p. 667 et les références; HIGI, op. cit, n°34 ad art. 257d CO; RICHARD PERMANN, Mietrecht, Kommentar, n°9 ad art. 257d CO).

BGE 136 III 196 S. 199

2.4.2 En l'occurrence, il est patent que le courrier du 4 mai 2007 ne contient aucune menace expresse de résiliation. Dans la même mesure qu'un renvoi à l'art. 282 CO n'est pas suffisant, le renvoi à l'art. 4 al. 2 du contrat - qui rappelle simplement, en substance, les conditions de la résiliation prévue à l'art. 282 CO, et qui ne contient d'ailleurs en soi aucune formulation pouvant s'apparenter à une menace concrète de résiliation - ne permet pas non plus de retenir que le courrier contenant l'avis comminatoire réalise l'exigence stricte de l'art. 282 CO. Sur la base du courrier du 4 mai 2007, la gérante n'était donc pas à même de comprendre qu'à défaut de paiement de sa part, les recourants se réservaient la faculté de mettre un terme au contrat de bail à ferme. Ceux-ci ne pouvaient dès lors valablement résilier ce contrat le 16 juillet 2007. On ne peut ainsi reprocher à la cour cantonale d'avoir mal appliqué l'art. 282 CO. A fortiori, on ne saurait lui faire grief d'avoir rendu une décision manifestement insoutenable ou qui violerait le sentiment de justice. Sous cet angle également, le moyen est infondé, pour autant qu'il fût, au regard de la motivation sommaire des recourants, recevable.