

BGer 4C.173/2005 vom 24. Oktober 2005

Bundesgericht, 2005-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.173_2005

FR: TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005

IT: TF 4C.173/2005 del 24 ottobre 2005

Regeste

contrat de bail; résiliation; expulsion | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours est formé par une partie qui a succombé dans ses conclusions. Il est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal suprême (art. 48 al. 1 OJ), dans une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ ; ATF 119 II 147 consid. 1). Déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), il est en principe recevable. Le recours en réforme peut être exercé pour violation du droit fédéral, à l'exclusion des droits constitutionnels et du droit cantonal (art. 43 al. 1 OJ ; ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4).

E. 2

Le demandeur se plaint de violation de l' art. 271 al. 1 CO ; il conteste que le congé donné le 29 mars 2004 fût contraire aux règles de la bonne foi.

E. 2.1

En sus d'une liste de cas où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit de manière générale que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l' art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) car une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" aux termes de l' art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2; arrêt 4C.305/1995 du 15 février 1996, consid. 4a). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31

consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b).

E. 2.2

L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire selon l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, a réclamé au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33/34). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai (David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 213; Pierre Wessner, *L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires*, in 9e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 24). Enfin, le Tribunal fédéral a reconnu l'invalidité d'un congé fondé sur l'art. 257d CO dans une cause où le bailleur, en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur une prétention en réduction de loyer du locataire dont le logement était affecté d'importants défauts. A ces circonstances s'ajoutait le fait que le bailleur, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation. Pour tous ces motifs, l'attitude du bailleur devait être considérée, dans une telle situation, comme déloyale (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2002, consid. 4.2.2.).

E. 2.3

Pour fonder sa décision, la cour cantonale a retenu que, pendant le délai comminatoire, la chose louée était affectée d'un défaut; la situation entre les parties n'était donc pas claire et il était à cette époque probable que la défenderesse pouvait bénéficier, pour la période en cause, d'une réduction non négligeable de son loyer: par conséquent, la mise en demeure puis la résiliation apparaissaient inutilement expéditives. La cour cantonale a également relevé que le demandeur, après avoir mentionné dans un courrier du 5 mars 2004 qu'il n'envisageait pas de résilier les baux, avait malgré tout décidé de donner le congé pour défaut de paiement le 29 mars suivant. Ces circonstances ont conduit les juges à qualifier de déloyal le comportement du demandeur et, par voie de conséquence, à annuler le congé. A juste titre, le demandeur soutient que l'on ne peut pas lui imputer de comportement contradictoire sur la base de son courrier du 5 mars 2004. Cette missive indique en effet que jusqu'à cette date, il n'avait pas envisagé la possibilité de résilier les baux. La défenderesse ne pouvait donc pas déduire de ces termes que l'autre partie avait l'intention de renoncer à tout congé ultérieur; elle ne pouvait pas non plus inférer de cette lettre que le demandeur renonçait au droit de résiliation qui lui appartiendrait par suite de la sommation expédiée par lui quelques jours auparavant. Néanmoins, il est constant que tant avant que pendant le délai comminatoire imparti par le demandeur, la chose louée était affectée d'un défaut. En raison de ce défaut, le demandeur avait admis le principe d'une indemnisation qu'il s'était engagé, le 30 octobre 2003, à verser déjà au cours des travaux. Le versement futur de cette

indemnité - dont le montant devait dépendre de la durée des dérangements - n'a jamais été mis en doute par le demandeur et la locataire s'est fiée à cette assurance. Dans la sommation du 20 février 2004, le demandeur annonçait que le paiement serait reporté à la fin des travaux, contrairement à ce qui était prévu initialement. La cour cantonale n'a constaté aucune circonstance propre à justifier ou expliquer ce report. Est seul déterminant, en définitive, le fait que ce report a coïncidé avec la fixation du délai comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO . Durant l'écoulement du délai, la défenderesse a exprimé sa volonté d'éteindre par compensation sa dette de loyer. A ce moment-là, la défenderesse ignorait le montant de l'indemnité pour défaut de la chose louée que lui promettait le demandeur. A l'occasion des courriers échangés entre les parties, ce dernier s'est borné à s'opposer au principe même de la compensation. Il n'a jamais expliqué, par exemple, que l'indemnisation prévue serait nettement inférieure à la créance de loyers qu'il avait contre la défenderesse, ce qui eût considérablement réduit les effets de la compensation; il n'a pas plus donné suite aux appels de la défenderesse tendant à connaître ses "propositions concrètes" au sujet de cette indemnisation. Dans ces circonstances, la défenderesse en était livrée au bon vouloir de son bailleur, qui avait unilatéralement différé le paiement de l'indemnité pour défaut de la chose louée et qui se réservait, de surcroît, la prérogative d'en fixer seul le montant. Compte tenu de l'indemnité finalement versée (3'648 fr.) et des montant des loyers dus au moment de la sommation (5'540 fr.), le demandeur se trouvait dans la même situation que celle du bailleur qui réclame une somme largement supérieure (5'540 fr.) à celle en souffrance (1'892 fr.), sans être certain du montant effectivement dû. A juste titre, l'autorité cantonale a vu là un comportement contraire aux règles de la bonne foi. Il contraignait la défenderesse à acquitter l'entier des loyers réclamés alors que tant elle-même que le demandeur savaient que le montant total n'était pas dû. Le demandeur n'est donc pas autorisé à se plaindre d'une application incorrecte de l'art. 271 al. 1 CO .

E. 3

Supposé valable au regard de l'art. 257d CO , le congé devait de toute manière être annulé sur la base de l'art. 271 al. 1 CO . Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'examiner les effets de la déclaration de compensation intervenue le 22 mars 2004.

E. 4

Le recours en réforme se révèle privé de fondement et il sera donc rejeté. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument judiciaire et les dépens à allouer à la partie qui obtient gain de cause (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ). Le Tribunal fédéral prononce:

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