

BGer 4C.196/2006 vom 4. August 2006

Bundesgericht, 2006-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.196_2006

FR: TF 4C.196/2006 du 4 août 2006

IT: TF 4C.196/2006 del 4 agosto 2006

Erwägungen

E. 1.1

Emanant de la partie qui a succombé dans ses conclusions et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été interjeté en temps utile (art. 54 al. 1 OJ en liaison avec l' art. 34 al. 1 let. a OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de 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 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais elle n'est pas liée par les motifs invoqués dans les écritures (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4).

E. 2.1

A teneur de l' art. 257d al. 1 CO , lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations. L' art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Le délai comminatoire de l' art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (David Lachat, Le bail à loyer, p. 211, n. 5.6).

En l'espèce, les défendeurs ont reçu chacun l'avis de la demanderesse le 1er septembre 2003. Le délai comminatoire, qui a couru dès le 2 septembre 2003 est donc arrivé à échéance le 1er octobre 2003. Le délai au 30 septembre 2003, indiqué dans les deux avis, était ainsi inférieur d'une unité aux trente jours prescrits par la disposition précitée.

E. 2.2

La doctrine et les tribunaux hésitent sur la sanction juridique qu'emporte la fixation d'un délai trop court, en particulier sur le point de savoir si ce délai est nul et le congé subséquent inefficace (au sujet de cette controverse, cf. Lachat, op. cit., p. 210, notes 44 et 45 avec de nombreuses références).

Dans un arrêt du 1er juillet 2003 (cause 4C.88/2003), le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte. Selon lui, la fixation d'un délai de paiement, assortie de la menace de la résiliation du bail, telle qu'elle est prévue à l'art. 257d al. 1 CO, vise principalement à fournir au locataire - et à son conjoint, non titulaire du bail, dans le cas du logement familial - une dernière occasion d'échapper aux conséquences pénibles du congé en leur accordant un minimum de temps pour se procurer les moyens nécessaires au paiement de l'arriéré de loyer. Est, dès lors, contraire à l'esprit de cette disposition, de même qu'aux règles de la bonne foi, l'attitude du locataire ou de son conjoint consistant à se prévaloir, pour contester la validité du congé subséquent, de ce que l'avis comminatoire mentionnait un délai inférieur aux 30 jours prévus par la loi, alors qu'aucun des deux n'entendait régler les loyers arriérés, quel que fût le délai qui leur aurait été imparti. Tel était le cas dans cette affaire. En effet, il ressortait des constatations de la cour cantonale que ni le locataire ni son conjoint n'auraient payé les loyers dus dans un délai de trente jours si ce délai leur avait été imparti.

E. 2.3

A l'instar des premiers juges, la Chambre d'appel, se référant à l'arrêt fédéral précité, a estimé, en substance, que les défendeurs commettaient un abus de droit en se plaignant de n'avoir bénéficié que de 29 jours au lieu de 30 pour payer les loyers arriérés, alors qu'ils avaient cessé de verser volontairement leur loyer en mains de la bailleresse depuis le 1er avril 1993 en tout cas, qu'ils n'avaient pas démontré être en mesure de payer le solde réclamé dans les 30 jours dès la réception de l'avis de fixation du délai comminatoire et qu'ils n'entendaient de toute façon pas verser ce solde sur une base volontaire, quel que fût le délai imparti.

Les défendeurs contestent que l'on puisse comparer la présente affaire avec celle qui a donné lieu à l'arrêt fédéral susmentionné. Ils observent, à ce propos, que, loin de se soustraire à leurs obligations, ils ont immédiatement entrepris des démarches afin de pouvoir disposer de la somme de 76'557 fr. 50, versée par eux le 5 août 2004, ce qui leur a pris un certain temps, forcés qu'ils ont été de contracter un prêt hypothécaire. Ayant ainsi acquitté plus de 130'000 fr. d'arriérés de loyers en moins d'un an, compte tenu de leur premier versement, les défendeurs, qui affirment payer régulièrement leur loyer depuis lors, nient qu'il soit possible de leur prêter l'intention de ne pas exécuter leurs engagements contractuels à l'égard de la demanderesse.

La thèse soutenue par les défendeurs dans leur recours en réforme repose sur des constatations qui contredisent ou complètent celles que les juges précédents ont posées souverainement. Ainsi, il ne ressort pas de l'arrêt déferé que les défendeurs auraient immédiatement entrepris des démarches pour trouver les fonds nécessaires au paiement des loyers en souffrance, ni qu'ils aient dû recourir à un emprunt hypothécaire pour ce faire. Pour le surplus, c'est le lieu de rappeler que les constatations de l'autorité cantonale relatives à l'intention d'une partie relèvent du domaine des faits, si bien qu'elles ne peuvent pas être revues par la juridiction fédérale de réforme (ATF 129 III 702 consid. 2.4 et les arrêts cités).

Les seules constatations objectives résultant de l'arrêt cantonal sont, d'une part, le fait que le loyer a été consigné depuis décembre 2003 et, d'autre part, le versement, opéré le 5 août 2004, par les défendeurs, pour solder la poursuite relative aux loyers couvrant la période du 1er avril 1998 au 30 juin 2003. Ayant ainsi réglé leur dette de ce chef quelque dix mois après avoir été mis en demeure de le faire, les défendeurs ne sont pas de bonne foi lorsqu'ils reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas constaté la nullité du congé litigieux au motif que le délai comminatoire qui leur avait été fixé par la demanderesse était inférieur d'un jour au délai prévu par la loi.

Cela étant, il n'apparaît pas que la Chambre d'appel ait violé l' art. 257d al. 1 CO en l'espèce.

E. 3

A titre subsidiaire, les défendeurs font grief à la Chambre d'appel de n'avoir pas annulé le congé incriminé, alors qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

E. 3.1

La disposition citée est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (David Lachat, Commentaire romand, n. 10 ad 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, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame 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 s.). 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 comminatoire, 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 de ce délai (Lachat, *ibid.*; 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).

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c; Lachat, *op. cit.*, n. 9 ad art. 271 CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 2.1).

Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486; 113 II 460 consid. 3b p. 462).

E. 3.2

En soi, il n'y a rien d'abusif à résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer (arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004, consid. 3.2.2). Or, il est constant qu'à l'expiration du délai comminatoire que la défenderesse avait fixé aux défendeurs, les loyers impayés s'élevaient à 65'000 fr. Cette circonstance justifiait la résiliation extraordinaire du bail, en conformité avec l' art. 257d al. 2 CO .

Les défendeurs mettent toutefois en évidence le fait que l'avis comminatoire mentionnait la somme de 103'132 fr. 70 alors que, le jour précédent l'envoi de cet avis, la demanderesse avait reçu de l'Office des poursuites un montant à imputer sur cette somme. Invoquant

l'arrêt publié aux ATF 120 II 31 , ils en déduisent que la bailleuse a agi de mauvaise foi en les mettant en demeure de payer un montant dépassant de 38'132 fr. 70 celui de sa créance effective, puis en résiliant le bail en raison du défaut de paiement du montant réclamé. Cependant, les circonstances de la présente espèce ne sont pas les mêmes que celles de la cause ayant donné lieu audit arrêt. Dans ce précédent, en effet, le bailleur éprouvait un doute au sujet du montant de sa créance, raison pour laquelle il avait invité le locataire à vérifier le montant réclamé. En menaçant son locataire de résilier le bail avant d'avoir acquis la certitude que l'intéressé devait bien le montant en question, le bailleur s'était donc comporté d'une manière contraire aux règles de la bonne foi, de l'avis du Tribunal fédéral (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 34). La situation est différente dans le cas présent. Certes, du point de vue strictement chronologique, au soir de la mise en demeure (28 août 2003), les locataires n'étaient plus débiteurs du montant de 103'132 fr. 70, comme le constate la Chambre d'appel. Force est, toutefois, de souligner que, dans la mesure où la bailleuse avait reçu à la même date de l'Office des poursuites la somme à porter en déduction de ce montant, il n'est pas établi qu'elle ait appris l'existence de cette bonification avant l'envoi de l'avis comminatoire aux défendeurs. Elle ne devait du reste pas s'attendre à voir ceux-ci s'exécuter, étant donné qu'ils avaient soldé la première poursuite alors qu'aucune menace de résiliation extraordinaire du bail ne leur avait été signifiée antérieurement. On ne voit pas, du reste, quel intérêt la demanderesse aurait bien pu avoir à gonfler le montant de sa créance, sa prétention résiduelle - 65'000 fr.- suffisant déjà largement à justifier la résiliation anticipée du bail. Tout porte donc à croire que la bailleuse ignorait que sa créance avait été réduite par le versement des défendeurs lorsqu'elle a mis ceux-ci en demeure de lui payer les loyers arriérés, sous peine de voir leur bail résilié. Il convient, en outre, d'observer, avec les premiers juges, que les défendeurs ont attendu plus d'un mois après l'échéance du délai comminatoire pour contester le montant mentionné dans l'avis y relatif et demander des explications quant à ce montant. Un tel silence n'apparaît guère compatible avec les règles de la bonne foi. D'ailleurs, le Tribunal des baux et loyers relève aussi que les défendeurs étaient en mesure de trouver facilement des explications au sujet du montant mentionné dans l'avis comminatoire. Dans de telles circonstances, on ne saurait imputer à la bailleuse un comportement abusif du seul fait que son avis comminatoire indiquait un montant nettement supérieur à celui qui était encore dû par les défendeurs à la date d'envoi de cet avis. Il y a d'autant moins lieu de le faire que, selon la cour cantonale, ces derniers n'ont pas offert de prouver qu'ils étaient à même de payer le solde effectivement dû, soit 65'000 fr., dans le délai imparti.

Il suit de là, que les défendeurs, chargés d'une telle preuve, n'ont pas réussi à établir une violation des règles de la bonne foi par la demanderesse en rapport avec le contenu de l'avis comminatoire.

E. 4

Dans un dernier moyen, les défendeurs se plaignent d'avoir été victimes d'un congé de représailles, au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO . Ils font valoir, à ce propos, que, par lettre du 25 août 2003, ils ont élevé des prétentions en priant la bailleuse de bien vouloir procéder aux travaux de remise en état de la chose louée.

Ce dernier moyen est irrecevable. Comme les défendeurs le soulignent eux-mêmes, la Chambre d'appel n'a pas traité le problème du congé de représailles. Une argumentation juridique nouvelle est certes admissible dans un recours en réforme; encore faut-il qu'elle repose entièrement sur les faits constatés par la cour cantonale (ATF 125 III 305 consid. 2e;

115 II 464 consid. 1). Cette condition n'est pas remplie dans la présente espèce. En effet, on cherche en vain, dans l'arrêt attaqué, une quelconque constatation au sujet des prétentions qu'auraient émises les défendeurs en rapport avec l'état de la chose louée.

E. 5

Cela étant, le recours soumis à l'examen du Tribunal fédéral ne peut qu'être rejeté dans la mesure où il est recevable. Ses auteurs seront, dès lors, condamnés solidairement à payer l'émolument judiciaire (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Compte tenu de la très brève réponse de la demanderesse, qui tient sur une page, le Tribunal fédéral ramènera les honoraires inclus dans les dépens dus à cette partie au-dessous du taux minimum (art. 7 al. 2 du Tarif pour les dépens alloués à la partie adverse dans les causes portées devant le Tribunal fédéral, RS 173.119.1).

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