

BGer 4C.341/2001 vom 10. Januar 2002

Bundesgericht, 2002-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.341_2001

FR: TF 4C.341/2001 du 10 janvier 2002

IT: TF 4C.341/2001 del 10 gennaio 2002

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours en réforme dirigé contre l'arrêt de la Chambre d'appel est recevable. Il vise une décision finale prise par le tribunal suprême du canton concerné (art. 48 al. 1 OJ). Le problème qu'il soulève a trait à l'application du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ), plus précisément de l' art. 259g al. 1 CO relatif à la consignation du loyer. Quant à la valeur litigieuse, le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ) est atteint, s'agissant d'un loyer annuel de 9528 fr. et d'une consignation portant sur 26 loyers mensuels. Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.

E. 2

Le Tribunal des baux et loyers, se fondant sur une lettre du 20 août 1987, a constaté que B._____ avait perdu la qualité de locataire et il en a déduit que cette personne ne possédait pas la légitimation passive dans la procédure de consignation. Sur ce point, le jugement de première instance n'a été attaqué par aucune des parties et est donc entré en force. Par conséquent, seules sont parties à la procédure fédérale la demanderesse et la défenderesse, à l'exclusion de B._____.

E. 3

Le différend porte essentiellement sur la question de savoir si le loyer a été consigné à temps. a) Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par un canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (art. 259g al. 1 CO). Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). L'exigibilité des loyers résulte d'abord du contrat. Ce n'est que si le contrat ne régleme pas la question qu'il convient de se référer aux termes légaux (art. 257c CO ; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 56 ad art. 259g CO). b) En l'espèce, la cour cantonale a constaté que les parties, en dérogation à la règle dispositive de l' art. 257c CO , avaient convenu que le loyer serait payable d'avance pour le mois suivant. Après que le délai fixé au 26 avril 1999 pour exécuter les travaux de réfection eut expiré, la défenderesse a consigné les loyers aux dates suivantes, ainsi que cela ressort de l'extrait de compte établi par la CPJ: 05.05.1999 loyer avril 99 18.05.1999 loyer mai 99 15.06.1999 pas de mention 13.07.1999 pas de mention 11.08.1999 loyer août 99 etc. c) En droit, la Chambre d'appel considère que l'irrégularité dans le respect des échéances n'a pas d'importance. Selon elle, les mentions apposées par la CPJ ne seraient qu'indicatives. La demanderesse soutient que cette opinion est contraire au

droit fédéral et elle fait grief aux juges précédents d'avoir violé l' art. 259g al. 1 CO . A son avis, tant le loyer du mois d'avril que les loyers suivants ont été consignés après leur échéance et donc tardivement. d) L'objection soulevée par la demanderesse est fondée. Selon la convention des parties, le loyer mensuel devait être payé d'avance, soit au plus tard le dernier jour du mois précédent. A ce défaut, le locataire n'exécutait pas à temps cette obligation contractuelle. Et ce qui valait pour celle-ci (paiement du loyer) valait également pour le substitut à l'exécution (consignation). Aussi le loyer devait-il être consigné au plus tard le dernier jour du mois précédent. En ce qui concerne le loyer du mois d'avril 1999, qui a été consigné le 5 mai 1999, la cour cantonale admet que la consignation a été opérée tardivement. Il n'en va pas autrement pour les loyers consignés à partir du mois de mai 1999. Il ressort en effet de la liste dressée par la CPJ et reproduite dans l'arrêt attaqué que les loyers subséquents ont également été consignés hors délai. Certes, la cour cantonale n'attribue qu'une valeur indicative aux mentions apposées par la CPJ en regard des versements indiqués sur cette liste; mais elle ne prétend pas que les loyers en question auraient été consignés régulièrement le dernier jour du mois précédent. Que, pour la consignation de plusieurs loyers, la liste établie par la CPJ ne contienne "pas de mention" ne permet aucunement d'en déduire qu'à l'égard de ces loyers-là la consignation serait intervenue en temps utile. Au contraire, l'énoncé chronologique des versements opérés par la défenderesse révèle que ceux-ci se rapportent chaque fois au loyer du mois durant lequel ils ont été effectués, ce qui signifie que la consignation doit être qualifiée de tardive pour ces loyers aussi. e) Comme il est établi que les loyers n'ont pas été consignés à temps, il n'est pas nécessaire d'examiner si la locataire a agi contre la bailleresse dans le délai prévu à l' art. 259h al. 1 CO . f) Les loyers n'ayant pas été consignés en temps utile, l'autorité de conciliation n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête de la locataire fondée sur la consignation et tendant à l'exécution des travaux de réfection; elle aurait dû bien plutôt inviter la CPJ à remettre à la bailleresse la totalité des loyers consignés (Higi, op. cit. , n. 11 ad art. 259h CO). C'est ce qu'il y aura lieu d'ordonner dans le dispositif du présent arrêt, après admission du recours et annulation de la décision attaquée. Pour le surplus, le droit à la réfection des défauts et à la réduction du loyer ne font pas l'objet de la présente procédure, de sorte que l'arrêt rendu ce jour ne sera pas revêtu de l'autorité matérielle de la chose jugée sur ces deux points. Cela étant, peut rester ouverte la question de savoir si la solution retenue ici serait également applicable au cas où la locataire, bien qu'ayant consigné un loyer en temps utile et saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance de ce loyer, aurait toutefois consigné tardivement les loyers subséquents.

E. 4

La défenderesse, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 OJ) et verser des dépens à la demanderesse (art. 159 al. 1 OJ).

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