

BGer 4P.122/2005 vom 21. Juni 2005

Bundesgericht, 2005-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.122_2005

FR: TF 4P.122/2005 du 21 juin 2005

IT: TF 4P.122/2005 del 21 giugno 2005

Regeste

art. 9 Cst.; travaux d'entretien et de rénovation; mesures provisionnelles | Procédure civile

Erwägungen

E. 1

A. _____ et B. _____ ayant déclaré retirer leur recours, il y a lieu de prendre acte de ce retrait. Aussi la partie recourante n'est-elle plus constituée désormais que des personnes mentionnées sous chiffres 3 à 8 du rubrum de l'arrêt prononcé ce jour.

E. 2.1

L'arrêt rendu le 12 janvier 2005 par le Tribunal des baux du canton de Vaud, sur appel interjeté, conformément à l'art. 111 al. 1 du Code de procédure civile vaudois (CPC vaud.) applicable en vertu des renvois des art. 15 de la loi sur le Tribunal des baux et 347 CPC vaud., contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 2 juin 2004 émanant de la vice-présidente de cette juridiction, ne pouvait pas faire l'objet d'un recours en réforme au sens des art. 451 ss CPC vaud. (voir les arrêts publiés, resp. résumés, in JdT 1977 III 113, consid. 1, et 126 i. f.; cf. aussi: Jean-François Poudret/Jacques Haldy/Denis Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., n. 3 ad art. 451 CPC vaud.). En revanche, il aurait pu être soumis à l'examen de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois par la voie du recours en nullité pour l'un ou l'autre des motifs prévus à l'art. 444 al. 1 ch. 1, 2 et 3 CPC vaud. (cf. l'arrêt publié in JdT 1994 III 29 ss). Pareil recours est ouvert - seule hypothèse entrant théoriquement en ligne de compte en l'occurrence - pour violation des règles essentielles de la procédure (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC vaud.), au nombre desquelles figure l'appréciation arbitraire des preuves (ATF 126 I 257 confirmé par l'arrêt 4P.146/2003 du 27 octobre 2003, consid. 3), mais pas la violation des règles matérielles, tels les art. 101 et 102 CPC vaud., fixant les conditions auxquelles des mesures provisionnelles peuvent être ordonnées et la nature des mesures susceptibles de l'être (sur l'interprétation restrictive de la notion d'informalité essentielle, cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 15 ad art. 444 CPC vaud. avec de nombreuses références jurisprudentielles). Or, dans la présente espèce, les recourants se plaignent de la violation de cette seconde catégorie de règles en reprochant au Tribunal des baux d'avoir fait une application arbitraire de l' art. 101 CPC vaud. Ils ne disposaient pas d'un moyen de droit cantonal pour faire sanctionner la violation alléguée. On est donc bien en présence d'une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 OJ), eu égard aux moyens soulevés. Comme les recourants ne font pas grief aux juges du Tribunal des baux d'avoir, de surcroît, apprécié arbitrairement les preuves pertinentes pour l'application de la disposition précitée, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si, sur ce point, ils auraient dû interjeter parallèlement un recours en nullité cantonal contre l'arrêt du Tribunal des baux, ni quelle eût été l'incidence du dépôt d'un tel recours sur le recours de droit public formé contre la même décision.

E. 2.2

Le recours de droit public, qui s'en prend à une décision relative à des mesures provisionnelles, est recevable au regard de l' art. 87 OJ , sans qu'il soit nécessaire d'examiner si l'on est en présence d'une décision finale ou incidente. La jurisprudence fédérale admet en effet qu'un dommage irréparable est toujours à craindre, en matière de mesures provisoires, car la mesure tombe avec le jugement final, rendant impossible un contrôle constitutionnel par le Tribunal fédéral. Qu'elles soient qualifiées de finales ou d'incidentes, les décisions statuant sur des mesures provisoires prises en dernière instance peuvent donc toujours être attaquées par la voie du recours de droit public (arrêt 4P.263/2004 du 1er février 2005, consid. 1.1 et l'arrêt cité).

E. 2.3

Formé pour violation de droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ), le recours de droit public soumis à l'examen du Tribunal fédéral ne soulève pas de problème quant à la règle de la subsidiarité absolue de ce moyen de droit (art. 84 al. 2 OJ), étant donné qu'un recours en réforme n'entre pas en ligne de compte en l'espèce, eu égard à la nature de la décision entreprise, même si la question litigieuse ressortit en partie au droit privé fédéral, (cf. Jean-François Poudret, COJ, n. 1.1.6.1 ad art. 48 OJ).

E. 2.4

Les recourants, qui ont tenté sans succès de s'opposer à la mise en oeuvre des travaux projetés par l'intimée, ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que la décision attaquée, qui refuse d'interdire provisoirement l'exécution de ces travaux, n'ait pas été prise en violation de leurs droits constitutionnels. En conséquence, la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 88 OJ). Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.

E. 3.1

Selon les recourants, le juge des mesures provisionnelles aurait préjugé de manière arbitraire le sort de l'action au fond en refusant d'interdire provisoirement l'exécution des travaux litigieux. Alors même que l'on ne saurait exclure, au stade des mesures provisionnelles, que les locataires puissent légitimement s'opposer à tout ou partie desdits travaux, il aurait rendu une décision qui les expose à un dommage impossible à réparer puisque les travaux seront entrepris avant l'issue de la procédure principale. Concrètement, les recourants reprochent aux juridictions vaudoises de n'avoir pas tenu compte des nuisances qu'ils devront subir pendant l'exécution des travaux et d'avoir éludé la question de savoir si ceux-ci pouvaient leur être imposés du point de vue de leur coût et de la manière dont ce coût sera répercuté sur les loyers. Se fondant sur l'arrêt, précité, rendu le 4 mars 2003 par le Tribunal fédéral dans la cause 4C.382/2002, qui confirmerait le droit d'un locataire de s'opposer à des travaux tout à fait semblables à ceux que l'intimée s'apprête à effectuer, les recourants contestent qu'une action au fond, basée sur l' art. 260 al. 1 CO , apparaisse d'emblée dénuée de chances de succès, d'autant plus que l'expertise ne ferait pas ressortir l'urgence qu'il pourrait y avoir à exécuter les travaux envisagés. En définitive, de l'avis des recourants, la mise en balance de l'intérêt des locataires à la protection de leur droit de s'opposer aux travaux de rénovation et de l'intérêt de la bailleuse à une exécution immédiate de ceux-ci aurait dû conduire le juge des mesures provisionnelles, sauf à tomber dans l'arbitraire, à privilégier le maintien de la situation actuelle et, partant, à interdire l'exécution des travaux jusqu'à droit connu sur le fond.

E. 3.2

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore qu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que son résultat le soit. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci est insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1 p. 182, 273 consid. 2.1 p. 275; 128 II 259 consid. 5 p. 280).

E. 3.3.1

Les mesures provisionnelles sont les mesures qu'une partie peut requérir du juge pour la protection provisoire de son droit pendant la durée du procès au fond et, dans certains cas, avant même l'ouverture de celui-ci (Fabienne Hohl, Procédure civile, tome II, n. 2776). Il en existe trois catégories: les mesures conservatoires, les mesures de réglementation et les mesures d'exécution anticipée (pour la définition de ces trois types de mesures provisionnelles, cf. Hohl, op. cit., n. 2777). Les mesures conservatoires visent à maintenir l'objet du litige dans l'état où il se trouve pendant toute la durée du procès. Tel est le cas de l'interdiction faite au bailleur d'entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée (art. 260 CO ; Fabienne Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer: examen de la jurisprudence récente, in 13e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 2004, p. 3 s., ch. 1). Il est, en effet, admis qu'à titre conservatoire, le juge puisse interdire au bailleur d'entreprendre ou de poursuivre de tels travaux, si les conditions permettant le prononcé de mesures provisionnelles sont remplies (Byrde, op. cit., p. 31 s., § 8; pour des cas d'application, voir, p. ex., les ordonnances du Tribunal des baux vaudois publiées in Plaidoyer 1992 p. 57 s. et in Cahiers du bail [CdB] 2005 p. 24 ss). Le législateur fédéral n'a pas réglementé les conditions d'octroi des mesures provisionnelles en droit du bail. La portée de ce silence est controversée, s'agissant de déterminer si ces conditions relèvent, dès lors, du droit de procédure cantonal ou du droit privé fédéral, écrit ou non écrit (sur cette controverse, cf. Hohl, op. cit., n. 2782 à 2788 et Byrde, op. cit., p. 10 ch. 3 avec d'autres références). Point n'est, toutefois, besoin d'examiner plus avant cette question. En effet, les recourants ne remettent pas en cause l'arrêt attaqué en tant qu'il déduit de l'institution même des mesures provisionnelles, du droit fédéral ainsi que de l' art. 101 al. 1 ch. 1 CPC vaud. que la protection provisoire est subordonnée à la réalisation de deux conditions cumulatives: la vraisemblance du droit et l'urgence ou la menace d'un dommage difficile à réparer. L'autorité intimée n'a examiné que la première de ces deux conditions, à savoir la vraisemblance (sur l'impropriété de ce terme, cf. Hohl, op. cit., n. 2819) ou, mieux dit, l'apparence (ATF 117 II 127 consid. 3c p. 131; Byrde, op. cit., p. 12, ch. 2) du droit des recourants de s'opposer aux travaux litigieux. Considérant que cette première condition n'était pas réalisée in casu, elle a pu se dispenser de rechercher s'il en allait de même à l'égard de la seconde. Pour dire si le résultat auquel elle a abouti est soutenable ou non, il convient de rappeler brièvement, au préalable, les règles et principes régissant la question de l'entretien et de la rénovation de la chose louée. L' art. 257h al. 1 CO contraint le locataire à tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Il s'agit là des travaux d'entretien ou de réparation, visant à maintenir la substance de la chose louée, et de ceux tendant à la prévention d'un dommage. A l'opposé, l' art. 260 al. 1 CO subordonne le droit du bailleur de rénover ou de modifier la chose à la condition que les travaux puissent raisonnablement être imposés au locataire et

que le bail n'ait pas été résilié. Cependant, quand l'entretien et la rénovation de la chose louée vont de pair, le locataire est tenu de souffrir de tels travaux "mixtes", lorsque les conditions de l' art. 257h al. 1 CO et celles de l' art. 260 al. 1 CO sont réunies simultanément. Les améliorations de la chose louée, qui dépassent la simple réparation des défauts ou l'entretien courant, sont admissibles sous l'angle de l' art. 260 CO si elles peuvent être raisonnablement supportées par le locataire. Le caractère raisonnable de ces travaux s'apprécie objectivement en fonction de toutes les circonstances. Il suppose la mise en balance de l'intérêt du bailleur au maintien et à l'amélioration de la substance de la chose louée et de l'intérêt du locataire à pouvoir jouir de cette chose sans entrave. Parmi les circonstances qui doivent être prises en considération dans la pesée des intérêts contradictoires, on peut citer: le genre, le but et la durée du contrat de bail, l'ampleur des travaux et leur effet sur les locataires, l'urgence de l'assainissement et son utilité pour les locataires, les répercussions prévisibles sur l'équivalence des prestations dans la relation contractuelle, ainsi que l'époque d'exécution des travaux. Comme la loi ne précise pas quels sont les éléments à prendre en compte, le juge est libre de retenir toute circonstance qui lui paraît utile, pour autant que son opinion soit défendable, toutes les circonstances évoquées par la doctrine ne devant pas nécessairement être discutées une à une (arrêt 4C.382/2002, précité, du 4 mars 2003, consid. 3.1 et 3.2 et les références).

E. 3.3.2

En l'occurrence, s'agissant d'un domaine où le Tribunal fédéral, même lorsqu'il statue comme juridiction de réforme, n'examine qu'avec une particulière retenue les décisions rendues par les autorités cantonales, eu égard au large pouvoir d'appréciation reconnu à celles-ci et à la technicité des questions posées, il n'apparaît pas que la décision attaquée aboutisse à un résultat insoutenable. Cela suffit à exclure son caractère arbitraire. Peu importe, à cet égard, que la solution inverse ait aussi pu être envisagée sans justifier un tel qualificatif, dès lors que celle qui a été retenue n'a pas été adoptée sans motif objectif, qu'elle ne viole pas de manière grossière les normes et principes juridiques applicables et, finalement, qu'elle ne heurte pas le sentiment de la justice et de l'équité. Pour rendre son arrêt, le Tribunal des baux s'est appuyé sur des éléments concrets, à savoir le dire de l'expert judiciaire J. _____ et le témoignage de l'architecte I. _____, entendu une seconde fois. Il disposait donc des éléments techniques nécessaires pour se faire une opinion objective quant à la nature, à l'importance et à l'urgence des travaux projetés. Forte de ces avis autorisés, la cour cantonale a constaté que, pour l'essentiel, lesdits travaux relevaient davantage de l'entretien que de la rénovation, partant qu'ils pouvaient être imposés aux locataires. Elle a, en particulier, mis en évidence le risque que des dégâts d'eau se produisent à brève échéance si les colonnes de chute ne devaient pas être remplacées. En outre, s'agissant de la tuyauterie du bâtiment, l'autorité intimée a exposé de manière convaincante en quoi la présente affaire se distingue de celle qui a donné lieu à l'arrêt, susmentionné, rendu le 4 mars 2003 par le Tribunal fédéral. Elle a constaté, à ce propos, qu'il n'existe pas ici de solution de rechange moins lourde et moins coûteuse que le changement de la tuyauterie, contrairement à ce qui était le cas dans le précédent invoqué par les recourants. Enfin, pour les autres travaux, qui sont plus proches de la simple rénovation, à savoir ceux qui concernent les salles de bain et les cuisines, le Tribunal des baux a retenu qu'ils sont intimement liés au changement de la tuyauterie, qu'il serait déraisonnable d'empêcher la bailleuse de les effectuer à l'occasion du renouvellement de celle-ci, lequel nécessite de toute façon la destruction partielle des parois ou du sol de ces pièces, mais qu'il convient au contraire de lui permettre de poser des revêtements et

d'installer des équipements correspondant aux standards actuels, les travaux envisagés n'étant d'ailleurs pas somptuaires. Toutes ces considérations sont marquées au coin du bon sens, quoi qu'en pensent les recourants, et l'on ne voit pas en quoi elles seraient insoutenables. Sans doute n'est-il pas contestable que les travaux projetés, dont la durée est estimée à huit mois environ, seront une source de désagréments pour les locataires. Ceux-ci devront toutefois les tolérer dès lors que la plupart d'entre eux sont destinés à remédier aux défauts de la chose louée et à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). Au demeurant, pour l'exécution de ces travaux-là comme pour ceux qui relèvent davantage de la rénovation, la loi a prévu des mesures qui tiennent compte des intérêts des locataires (cf. art. 257h al. 3 et 260 al. 2 CO). Quant à la répercussion du coût des travaux sur les loyers, les recourants font grief au Tribunal des baux d'avoir totalement éludé cette question. Cependant, ils ne précisent pas quand ni où ils la lui auraient soumise et ils ne fournissent pas le moindre chiffre qui permettrait au Tribunal fédéral de se faire une idée à ce sujet, bien qu'ils aient été éclairés sur ce point lors de la réunion informative organisée par la régie de la bailleuse en décembre 2003. Aussi n'ont-ils pas rendu vraisemblable que les travaux projetés - du moins ceux qui tiennent de la rénovation, étant donné que le coût des travaux d'entretien ne peut en principe pas être répercuté sur les loyers - auraient une incidence financière qu'ils ne pourraient raisonnablement pas supporter. On relèvera enfin, quand bien même la question n'a pas été abordée par le Tribunal des baux, que la condition de l'urgence des mesures requises peut prêter à discussion. En effet, comme l'exécution des travaux litigieux est apparemment bloquée à l'heure actuelle par l'effet suspensif que le Tribunal administratif a octroyé au recours dirigé contre la décision du Service d'autoriser ces travaux, on peut se demander si les recourants sont exposés dans l'immédiat au risque de subir un dommage difficile à réparer. Il apparaît ainsi, au terme de cet examen, que le Tribunal des baux n'a pas rendu une décision insoutenable en admettant que les travaux projetés pourront très vraisemblablement être imposés aux recourants, qui ne constituent d'ailleurs qu'une minorité des locataires occupant l'immeuble en cause, et en considérant, de ce fait, qu'il ne se justifiait pas d'en interdire provisoirement l'exécution. Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter le recours.

E. 4

Vu le sort de la présente procédure, l'émolument judiciaire sera mis solidairement à la charge des recourants nos 3 à 8 (art. 156 al. 1 et 7 OJ). En revanche, ceux-ci n'auront pas à verser des dépens puisque l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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