

BGer 4P.51/2004 vom 1. Juni 2004

Bundesgericht, 2004-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.51_2004

FR: TF 4P.51/2004 du 1 juin 2004

IT: TF 4P.51/2004 del 1 giugno 2004

Regeste

Procédure civile

Erwägungen

E. 1

Pour les motifs énoncés au considérant 1.3 de l'arrêt du 3 juin 2003 rendu dans la même affaire, le présent recours, qui a trait à une décision prise en dernière instance cantonale au sujet d'une requête de mesures provisionnelles et qui a été formé par des personnes ayant un intérêt juridiquement protégé à voir cette décision annulée, est recevable sous cet angle. Sans doute ne comporte-t-il pas un exposé des faits essentiels, contrairement aux réquisits de l' art. 90 al. 1 let. b OJ . Il s'agit là toutefois d'une exigence qui a été relativisée par la jurisprudence et la doctrine, en ce sens qu'il ne se justifie pas de déclarer irrecevable le recours lacunaire lorsque l'état de fait ressort de la décision attaquée (Georg Messmer/Hermann Imboden, *Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen*, p. 226, note 13 et les arrêts cités). A plus forte raison en va-t-il ainsi dans le cas particulier du moment que le Tribunal fédéral a déjà été amené à statuer dans cette affaire. Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.

E. 2.1

Dans son arrêt du 3 juin 2003 concernant la même affaire, le Tribunal fédéral a admis que, suivant les circonstances, le juge devait pouvoir intervenir, par le biais de mesures provisionnelles, sur le montant déjà consigné en cas de disproportion entre celui-ci et les prétentions financières du locataire. Il a souligné qu'il ne s'agissait pas de préjuger du bien-fondé de l'action du locataire ou de priver ce dernier d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre était menacé (consid. 2.4). Les recourants soutiennent que le Tribunal des baux a fait une application arbitraire de ces principes et de la règle générale voulant que des mesures provisionnelles ne soient prises qu'en cas d'urgence et de menace d'un dommage difficile à réparer.

E. 2.2

Avant d'examiner les différents griefs formulés par les recourants, il sied de rappeler que, selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore 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 la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît 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 même 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; 128 II 259 consid. 5 p. 280/281). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité fait montre d'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un moyen de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur le sens et la portée d'un tel élément, ou encore lorsqu'elle tire des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 127 I 38 consid. 2a p. 41; 124 I 208 consid. 4a). Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du droit. Au demeurant, lorsqu'il est saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs suffisamment motivés dans l'acte de recours; il n'entre pas en matière sur les critiques de nature purement appellatoire (ATF 127 I 38 consid. 4; 125 I 492 consid. 1b p. 495).

E. 3

Les recourants commencent par émettre des considérations générales visant à démontrer que la décision attaquée cautionnerait une situation où le rapport contractuel ne fonctionnerait plus et que l'autorité intimée aurait fait preuve de mansuétude à l'égard de l'intimée. Ces remarques liminaires, de caractère purement appellatoire, ne sauraient fonder le grief d'arbitraire.

E. 4.1

L'autorité intimée se voit reprocher d'avoir arbitrairement omis de constater que la bailleresse, par mauvaise volonté, n'entretient plus la chose. Selon les recourants, ce fait, dûment allégué par eux, serait essentiel dans l'appréciation de la nécessité de limiter la consignation pour permettre au rapport contractuel de fonctionner normalement. La bailleresse aurait d'ailleurs reconnu qu'un montant de 15'000 fr. par an serait nécessaire pour entretenir la chose louée, fait également passé sous silence par le Tribunal des baux. De surcroît, les locataires auraient offert à plusieurs reprises à la bailleresse, par écrit, de déconsigner des montants qui serviraient à payer les travaux d'entretien.

E. 4.2

A la lecture du passage de l'acte de recours consacré à l'énoncé du grief ainsi résumé (ch. 3 p. 13 s.), on ne discerne pas où les recourants veulent en venir. En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée (David Lachat, *Le bail à loyer*, p. 190 n. 1.1). Dans la présente espèce, les locataires ont consigné les loyers parce qu'ils estimaient que la bailleresse n'assumait pas son obligation d'entretien en ne procédant pas aux réparations nécessaires. Le Tribunal des baux, en maintenant partiellement cette consignation, a admis, de manière implicite et sans préjuger du fond, que la bailleresse pouvait avoir failli à son devoir d'entretien, pour quelque raison que ce fût. Qu'il n'ait pas constaté expressément un tel manquement, dans le cadre d'un examen limité à la vraisemblance des faits, ne saurait lui être reproché sous l'angle de l'arbitraire. Pour le surplus, il paraît difficile de suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que c'est par mauvaise volonté que l'intimée n'entretient pas la chose louée, tout en persistant à vouloir consigner l'entier des loyers, privant ainsi la bailleresse des liquidités nécessaires pour effectuer les réparations. Le grief examiné tombe, dès lors, à faux.

E. 5.1

Le 27 août 2003, soit le jour même où l'ordonnance de mesures provisionnelles du 18 août 2003 leur avait été notifiée, les recourants ont versé au dossier les rapports d'inspection des lieux établis par le vétérinaire cantonal. Le Tribunal des baux a considéré qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de ces nouveaux moyens de preuve, au stade des mesures provisionnelles, car ils ne faisaient que constater ce que les locataires requéraient depuis le début de la procédure, soit que des travaux fussent effectués pour la remise en état de la chose louée. En outre, ces rapports n'interdisaient pas la détention d'animaux. Les recourants s'en prennent à ces constatations qu'ils estiment manifestement contraires à la réalité. Ils soulignent, à cet égard, que les rapports du vétérinaire cantonal ne confirmaient pas seulement que les boxes étaient défectueux, mais introduisaient un élément supplémentaire en établissant la non-conformité des boxes en raison de leur conception même. Il en ressortait aussi que le vétérinaire cantonal avait interdit l'utilisation de certains boxes. Les indications complémentaires résultant de ces rapports pouvaient donc avoir une incidence financière sur la situation des locataires et, partant, sur la proportion du loyer à consigner pour maintenir l'équilibre contractuel.

E. 5.2

Tel qu'il est présenté, le grief en question ne satisfait pas à l'exigence de motivation à laquelle est subordonnée la recevabilité d'un recours de droit public pour appréciation arbitraire des preuves. Les recourants croient plaider devant une cour d'appel, qui se contentent d'invoquer des éléments de preuve - les rapports du vétérinaire cantonal - sans plus amples précisions quant aux passages de ces écrits dont ils entendent tirer parti. Ils oublient ce faisant, qu'il n'appartient pas à la juridiction constitutionnelle de parcourir elle-même lesdits rapports pour tenter d'y découvrir les renseignements qu'ils en tirent. De plus, l'acte de recours ne contient aucune indication chiffrée en ce qui concerne l'incidence financière des constatations faites par le vétérinaire cantonal. Le recours est, en conséquence, irrecevable sur ce point.

E. 6

Par ailleurs, les recourants taxent d'arbitraire, à maints égards, le refus de l'autorité intimée de prendre en considération le mémoire complémentaire déposé par eux le 6 novembre 2003 aux fins de modifier leurs conclusions sur le fond.

E. 6.1

En premier lieu, les recourants se plaignent d'une inégalité de traitement choquante, aboutissant à un résultat arbitraire, du fait que l'autorité cantonale n'a pas tenu compte de leur mémoire complémentaire, tout en prenant en considération les nouveaux moyens développés par l'intimée lors de la séance du 11 novembre 2003. Le grief des recourants, qui n'a pas de portée propre par rapport à celui d'arbitraire, apparaît dénué de fondement pour autant qu'il soit suffisamment motivé. Si le Tribunal des baux n'a pas tenu compte du novum que constituait le mémoire complémentaire du 6 novembre 2003, c'est parce que les demandes de réduction de loyer qui y étaient formulées auraient pu l'être auparavant. A l'inverse, la même autorité a tenu compte des indications chiffrées fournies le 11 novembre 2003 par l'intimée au motif qu'elles ressortaient d'un avis bancaire daté de la veille et qu'elles n'avaient donc pas pu être produites plus tôt. Fondée sur un motif objectif, cette différence de traitement n'apparaît pas insoutenable.

E. 6.2

Le Tribunal des baux expose, à la page 20, paragraphe 4 de son arrêt, que les réductions de loyer supplémentaires requises par les recourants dans leur mémoire complémentaire du 6 novembre 2003 se basaient uniquement sur les rapports du vétérinaire cantonal, lesquels ne devaient pas les coûts de la remise en état. De l'avis des recourants, ce raisonnement serait gravement erroné. En effet, une lecture même superficielle du mémoire complémentaire aurait dû amener les juges cantonaux à constater que les demandes de réduction de loyer supplémentaires n'étaient pas fondées sur les coûts de la remise en état, mais sur la perte de jouissance que le nouveau défaut constaté par le vétérinaire cantonal entraînait pour les locataires. Les recourants méconnaissent derechef les exigences de motivation propres au recours de droit public pour arbitraire lorsqu'ils renvoient la juridiction constitutionnelle à la lecture de leur mémoire complémentaire. De toute façon, on ne voit pas en quoi leur demande de réduction de loyer du fait de la non-conformité des boxes serait propre à influencer sur le montant à déconsigner. En effet, la consignation ne constitue pas un moyen de droit auquel le locataire peut se référer pour faire valoir plus efficacement son droit à une réduction du loyer; elle complète uniquement le droit du locataire à la remise en état de la chose louée et ne se substitue pas au droit à la réduction du loyer (Renate Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, n. 231).

E. 6.3

Par identité de motif, le grief fait à l'autorité intimée d'avoir refusé de tenir compte des conclusions en dommages-intérêts prises par les recourants dans leur mémoire complémentaire du 6 novembre 2003 ne saurait être admis, à le supposer recevable. Au reste, selon le Tribunal des baux, la solvabilité de l'intimée n'apparaît pas douteuse, si bien que le risque qu'une éventuelle créance en dommages-intérêts ne puisse être aisément recouvrée à l'issue du procès au fond n'est pas vraisemblable. Sans doute les recourants attaquent-ils cette constatation. Ils le font toutefois sur la base d'une simple hypothèse et en considération du fait que la bailleuse n'a actuellement pas d'autres recettes que les loyers payés par eux, ce qui ne suffit pas à établir le caractère prétendument insoutenable de la constatation incriminée.

E. 7

Les recourants s'en prennent ensuite à ce qu'ils qualifient de "refus arbitraire d'estimer les montants nécessaires à l'entretien de la chose".

E. 7.1

L'autorité intimée se voit tout d'abord reprocher d'avoir retenu que les erreurs de plume relevées par les recourants dans l'ordonnance de mesures provisionnelles du 18 août 2003 étaient "sans conséquence sur l'appréciation du premier juge". Les recourants font valoir, à ce sujet, que ce magistrat a mal relevé le chef de conclusions n° 2 de leur écriture du 28 novembre 2002 par lequel ils demandent que l'intimée soit astreinte à procéder aux travaux qui permettront d'éviter les infiltrations d'eau par la toiture du bâtiment principal du manège, sans plus se limiter au remplacement des chéneaux et au comblement d'un interstice de la toiture. A leur avis, cette divergence aurait une influence sur l'importance des travaux de réfection à exécuter aux frais de la bailleuse. Tel qu'il est présenté, le grief examiné, qui revêt un caractère nettement appellatoire, est voué à l'échec. Aussi bien, les recourants n'indiquent pas quelle est la nature des travaux à entreprendre pour éviter les infiltrations d'eau par la toiture du bâtiment principal du manège et quel serait le coût prévisible de ces travaux, de sorte que l'on ignore dans quelle mesure ce coût serait

supérieur à celui du remplacement des chéneaux et du comblement d'un interstice de la toiture.

E. 7.2

N'apparaît pas davantage fondée la critique, elle aussi de nature appellatoire, faite à l'autorité intimée d'avoir retenu arbitrairement que les locataires auraient pu facilement et gratuitement obtenir des devis pour les travaux dont ils réclament l'exécution et qu'ils n'ont pas pu chiffrer précisément. En effet, les considérations émises sur ce point par le Tribunal des baux sont conformes à la jurisprudence relative à l'établissement de devis (cf. ATF 119 II 40 consid. 2 confirmé en dernier lieu in arrêt 4C.347/2003 du 1er avril 2004, consid. 2.3).

E. 7.3

Dans ce contexte, les recourants invoquent également la violation arbitraire de l' art. 274d al. 3 CO . Ils laissent toutefois intacte la constatation de la cour cantonale selon laquelle si des montants ont certes été avancés, lors des plaidoiries, en ce qui concerne le coût des travaux, aucune pièce n'a été produite à ce sujet à l'appui du mémoire de recours ni à l'occasion du dépôt du mémoire complémentaire du 6 novembre 2003. Cela étant, le Tribunal des baux n'a pas méconnu la maxime d'office, qui n'est du reste pas absolue, en faisant supporter aux intéressés l'absence d'éléments probants quant au coût prévisible des travaux. A plus forte raison n'est-il pas tombé dans l'arbitraire.

E. 8.1

L'intimée avait requis qu'ordre fût donné à la Banque C._____ de déconsigner un montant de 30'000 fr. en sa faveur, au motif que les locataires avaient opéré des consignations tardives depuis le mois de mars 2003. Le Tribunal des baux a jugé que les locataires s'exposaient à une résiliation anticipée de leur bail, en application de l' art. 257d al. 2 CO , pour avoir consigné tardivement leurs loyers, mais qu'il n'en résultait pas la nullité des consignations. Pour cette raison, la demande de la bailleresse a été rejetée. Dans une argumentation difficilement compréhensible, les recourants taxent un tel rejet d'arbitraire. A les en croire, une nouvelle résiliation, venant après le congé déjà donné pour le 31 décembre 2001, entraînerait des complications procédurales indésirables. De plus, la bailleresse commettrait un abus de droit en se prévalant de la tardiveté des consignations. Les locataires, qui n'ont plus la disposition des sommes consignées tardivement, seraient, en outre, mis dans l'alternative d'accepter que la somme précitée soit déconsignée ou de s'exposer à la résiliation anticipée de leur bail. Et si ladite somme était versée à la bailleresse, la situation s'en trouverait notablement modifiée en ce qui concerne les besoins urgents de liquidités allégués par l'intéressée. Ce dernier grief, dont la recevabilité est douteuse, est dénué de fondement. On ne voit pas en quoi les recourants seraient lésés par le refus de l'autorité intimée d'accepter de déconsigner un montant supplémentaire de 30'000 fr. en faveur de la bailleresse. Si celle-ci venait à résilier le bail en se prévalant de la tardiveté des consignations, les locataires pourraient toujours invoquer un abus de droit pour contester ce congé (art. 271 al. 1 CO en liaison avec l' art. 271a al. 3 let. b CO a contrario). A supposer que cette exception soit admise, ils ne subiraient pas de préjudice. Dans le cas contraire, ils ne pourraient que s'en prendre à eux-mêmes d'avoir tardé à consigner les loyers.

E. 9

Au terme de cet examen, il y a lieu de rejeter le recours dans la mesure où il est recevable. Les recourants, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer l'émolument

judiciaire (art. 156 al. 1 et 7 OJ) et à indemniser l'intimée (art. 159 al. 1 et 5 OJ).

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