

NE_GERICHTE CCC.1995.6961 vom 22. September 1995

NE Tribunal cantonal, 1995-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1995.6961

FR: NE_GERICHTE CCC.1995.6961 du 22 septembre 1995

IT: NE_GERICHTE CCC.1995.6961 del 22 settembre 1995

Volltext

A. L'intimé a remis à bail au recourant un appartement sis à Neuchâtel, selon un contrat du 30 avril 1991. Le contrat prévoit que le bail commence le 1er juin 1991 et finit le 31 mai 1993, avec la faculté de le résilier sur avis signifié trois mois à l'avance pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Par lettre recommandée du 4 février 1993, l'intimé a informé le recourant qu'il refusait de résigner le contrat à terme et qu'il résiliait le bail pour le 31 mai 1993.

Suite à une requête du recourant du 23 février 1993, ayant pour objet la résiliation du 4 février 1993, et après que l'intimé avait renoncé à maintenir le congé en l'état, la présidente de l'Autorité régionale de conciliation a rendu, le 26 avril 1993, une ordonnance de classement qui "constate que la résiliation du 4 février 1993 est nulle, partant que le bail est maintenu".

Au cours de la procédure devant l'Autorité régionale de conciliation, les parties ont continué de discuter de la suite à donner à leur relation contractuelle. Ainsi, compte tenu du fait que sa résiliation du 4 février 1993 était entachée d'un vice de forme, l'intimé a proposé au recourant, par lettre du 30 mars 1993, soit la signature avant le 31 mai 1993 d'un nouveau bail à terme pour une durée de 12 mois, soit la résiliation du bail existant pour le 30 septembre 1993. Il attendait une réponse dans les quinze jours et, à défaut, déclarait admettre que le recourant opterait pour la résiliation au 30 septembre 1993. Le locataire a répondu le 2 avril 1993. Se référant à un entretien téléphonique du 1er avril 1993, il attendait de la part de l'intimé une "convention" écrite qui détermine la forme sous laquelle il resterait locataire de l'immeuble en pouvant résilier le bail dans les deux mois pendant une durée à déterminer.

Le 29 mai 1993, faisant référence à un entretien téléphonique avec l'intimé, le recourant a résilié le bail pour le 31 juillet 1993.

Par pli recommandé du 3 juin 1993, l'intimé a indiqué au recourant, en réponse à son courrier du 29 mai 1993, qu'à son avis, le prochain terme pour résilier le bail était le 30 septembre 1993 avec préavis de trois mois et qu'il refusait catégoriquement la résiliation du 29 mai 1993.

Le recourant a quitté les locaux loués le 31 juillet 1993. Les clés ont été remises à l'intimé à la même date.

Par lettre du 1er septembre 1993, l'intimé s'est référé à une entrevue de la veille avec le recourant et, rappelant que la remise de l'appartement était maintenue pour la fin septembre 1993, il a invité le recourant à se prononcer sur le constat des lieux, annexés à sa lettre, qu'il avait établi le soir précédent. En fin du constat, il était précisé que celui-ci devait être approuvé dans les meilleurs délais par les deux parties et qu'en cas de contestation par le

recourant, l'intimé ferait dresser un constat "par huissier".

Le recourant n'ayant pas réagi, l'intimé a fait établir un constat authentique par le notaire X., le 26 septembre 1993.

B. Après avoir fait notifier au recourant un commandement de payer qui a été frappé d'opposition, l'intimé a saisi l'Autorité régionale de conciliation, le 11 février 1994, d'une requête tendant à la conciliation du litige l'opposant au recourant. Il concluait au paiement d'une somme globale de 7'252.40 francs, soit :

-Loyers appartement, garage et intérêts juillet à septembre 1993	Fr. 7'260.00
-Travaux de remise en l'état effectués et devisés	Fr. 4'409.40
-demi-frais de notaire	Fr. 203.00
Total :	Fr. 11'872.00
déduction pour garantie et intérêts	Fr. 4'620.00
Fr. 7'252.40	

=====

La conciliation a été tentée sans succès par l'Autorité régionale de conciliation, le 29 juin 1994.

C. Par demande du 30 juin 1994, l'intimé a saisi le Tribunal civil du district de Neuchâtel, en reprenant les mêmes arguments et en réclamant les mêmes montants que dans sa requête adressée à l'autorité régionale de conciliation.

D. Par jugement du 18 mai 1995, le président du Tribunal civil du district de Neuchâtel a donné gain de cause dans une large mesure à l'intimé, condamnant le recourant à lui verser une somme de 5'939.40 francs, avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 décembre 1993. Les frais de la cause, arrêtés à 490 francs, ont été mis à la charge de l'intimé à raison de 120 francs et à la charge du recourant à raison de 370 francs. Le recourant a été condamné après compensation, à verser à l'intimé une indemnité de dépens de 500 francs. Le jugement dont recours retient en bref qu'il fallait appliquer l'article 266a al.2 CO à la résiliation donnée par le recourant le 29 mai 1993, de sorte que cette résiliation ne pouvait produire effet que pour le prochain terme pertinent à savoir, en l'espèce, le 30 septembre 1993, les loyers étant dus jusqu'à cette date. Concernant la restitution des locaux, le jugement retient qu'elle a eu lieu le 31 août, même si le locataire a effectivement déménagé un mois plus tôt, et il tient pour valable l'avis des défauts donné par l'intimé. Après appréciation des preuves administrées, le juge de première instance a admis les défauts suivants :

-Murs et plinthes tachés, nécessitant des travaux de peinture selon devis B. de 1'819.40 francs.

-Nettoyage insuffisant dans pratiquement chaque pièce ou local, entraînant des frais de nettoyage par 1'610 francs.

Le jugement retient également que l'intimé était en droit de répercuter la moitié des frais de notaire entraînés par le constat du 28 septembre 1993.

E. J. recourt contre ce jugement en invoquant une fausse application du droit matériel, une constatation arbitraire des faits et un abus du pouvoir d'appréciation au sens de l'article 415 CPC. Il affirme en substance que l'article 266a al.2 CO n'est pas applicable en l'espèce et que, faute de contestation par l'intimé dans le délai légal, le congé a pris effet au 31 juillet 1993. Concernant la restitution des locaux, le recourant considère qu'elle a eu lieu le 31 juillet 1993, date de la remise des clés. Partant, il tient l'avis des défauts donné oralement le 31 août 1993 ou par écrit le lendemain pour tardif. Au surplus, il considère que le dommage retenu est excessif. Il conclut à la cassation du jugement attaqué et, principalement, au rejet de la demande, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal civil du district de Neuchâtel pour nouveau jugement, avec suite de frais et dépens de première et seconde instance.

F. Le président de l'autorité de jugement ne formule pas d'observations.

L'intimé conclut au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Il demande à la Cour de céans d'écarter du dossier la pièce littérale déposée par le recourant à l'appuis de son mémoire, à mesure que l'administration de preuves n'est en principe pas autorisée dans le cadre d'une procédure de recours.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable (art.414 ss CPC).

La pièce littérale annexée au recours étant un arrêt non publié, il ne se justifie point de l'écarter, puisque cette pièce ne constitue pas un moyen de preuve, le droit, selon l'adage "*da mihi facta, dabo tibi jus; jura novit curia*", ne pouvant être l'objet d'une preuve admissible, à la seule réserve du contenu d'un droit étranger dans une affaire patrimoniale (art.16 al.1 LDIP; art.59 CPC). De pratique constante, - toujours d'actualité sous le nouveau CPC - une partie est d'ailleurs admis à produire un arrêt non publié ou un ouvrage de doctrine qui ne figure pas dans la bibliothèque du juge en conclusions en cause ou en plaidoiries (RJN 1985 p.79).

2. Le contrat de bail à loyer qui liait les parties était un contrat de durée maximale (FF 1985 I p.1428, ad ch.421.113; Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2e éd.p.280, ch.2.2). Ce bail devait s'éteindre à l'échéance prévue, soit le 31 mai 1993, sauf résiliation antérieure signifiée trois mois à l'avance pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre. Il ressort toutefois clairement de l'attitude des parties (lettre du 30 décembre 1993 de l'intimé adressée au recourant, lettre du 2 avril 1993 du recourant adressée à l'intimé), ainsi que de l'ordonnance de l'Autorité régionale de conciliation du 26 avril 1993, que le bail a été maintenu ou, plus exactement, reconduit sous la forme d'un bail de durée indéterminée, les termes et délais de résiliation prévus au chiffre 2.2 du contrat du 30 avril 1991 restant applicables. On ne peut donc admettre, comme semble le faire le recourant, que ce bail a été prolongé au sens de l'art.272b CO.

Donné le 29 mai 1993 pour prendre effet le 31 juillet suivant, le congé signifié par le recourant ne respecte pas les termes et délais légaux. Selon le jugement attaqué, ce congé doit, conformément à l'article 266a al.2 CO, produire effet pour le prochain terme pertinent, en l'espèce, le 30 septembre 1993.

Pour le recourant, à défaut de contestation dans le délai de l'article 273 al.1 CO, le congé est non seulement valide, mais il prend effet à la date indiquée : l'applicabilité de l'art.266a al.2

CO serait une question de fond à examiner uniquement dans le cadre d'une contestation dans le délai de l'article 273 al.1 CO. A l'appui de son opinion, il invoque une jurisprudence récente du Tribunal fédéral (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205) selon laquelle un congé donné pour cause de demeure avant l'expiration du délai de paiement est annulable seulement. Dans cet arrêt, la première Cour civile a refusé d'appliquer par analogie l'art.266a al.2 au cas du non-respect du moment auquel peut intervenir la notification d'un congé pour cause de demeure du locataire : "le congé prématuré doit être attaqué dans les 30 jours conformément à l'article 273 al.1 CO; à défaut, il est considéré comme valide. En conséquence, l'article 266a al.2 CO n'est pas applicable par analogie pour fixer le début du délai de résiliation" (cons. 4).

A contrario, il n'est donc pas nécessaire d'agir en contestation du congé lorsque celui-ci ne respecte pas les termes ou délais de résiliation, l'art.266a al.2 CO s'appliquant évidemment dans un tel cas, les effets de la résiliation étant reportés au prochain terme (Corboz, La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, cahier du bail 1994, p.55). Si, par exemple, un congé était donné après l'expiration du délai de paiement de l'article 257d CO mais ne respectait pas le délai de congé prévu à ce même article, le congé ne serait pas annulable mais ses effets reportés au prochain terme légal (Corboz, op.cit. p.56; HIGI, no 54 ad art.257d CO, Zurich 1994).

Dans un arrêt du 2 mai 1995, le Tribunal fédéral a d'ailleurs reconsidéré l'arrêt précité et retenu qu'il était inexact d'affirmer que tous les congés que la loi ne frappait pas de nullité étaient annulables et devaient être attaqués dans le délai de 30 jours de l'art.273al.1 CO (ATF 121 III 160/161). "L'exigence du respect du délai de l'art.273 CO à l'endroit des congés inefficaces, telle qu'elle a été posée dans l'ATF 119 II 147, doit donc être abandonnée comme infondée" (arrêt cité, p.161, cons.c) bb) i.i.). Or le Tribunal fédéral donne, comme exemple de congé inefficace, notamment, celui qui est signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal.

3. L'article 266a al.2 CO ne s'applique que pour autant que le destinataire ait pu comprendre qu'il était dans l'intention de son co-contractant de mettre fin au bail aussitôt que possible (FF 1985 I 1430; Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, p.83). C'est le cas en l'espèce. Quoi qu'en dise le recourant, son comportement ne peut s'interpréter que dans ce sens : il ne ressort pas du dossier qu'il ait réagi au courrier de l'intimé du 3 juin 1993 par lequel il était informé que le terme de résiliation suivant était le 30 septembre 1993 et il a finalement quitté les lieux le 31 juillet 1993. 4. Selon le recourant, les termes et délais de résiliation ont de toute manière été respectés puisque les parties avaient convenu oralement la possibilité de résilier le bail avec un préavis de deux mois. En considérant qu'un accord oral ne pouvait modifier un contrat conclu par écrit et en renonçant par conséquent à examiner les preuves offertes par le recourant en vue d'établir l'existence de cet accord oral, le juge du fond aurait appliqué faussement le droit matériel et constaté arbitrairement des faits pertinents.

S'il est vrai qu'un contrat qui revêt la forme écrite - à moins qu'il ne s'agisse d'une forme légale réservée au sens de l'article 11 CO peut être modifié par un accord oral (Kramer/Schmidlin, nos 43 ss ad art.16, Berne 1986; ATF 40 II 615), et qu'il est donc loisible aux parties de convenir oralement de mettre fin à un contrat de bail (Barbey, op. cit, p.s 83 ss), il n'est pas possible en revanche - et ce quelle que soit la forme choisie par les parties - de prévoir des délais de résiliation plus brefs que ceux que fixe l'art.266c CO, et qui sont des délais minimaux (Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2e éd. p.292, pt

2.3). Un tel accord étant sans portée, le juge intimé n'avait donc pas à en examiner l'existence, étant entendu que les parties avaient maintenu leur bail et ne l'avaient pas simplement prolongé au sens de l'article 272b CO. Si tel avait été le cas, les parties auraient pu prévoir un délai de résiliation de deux mois.

Dès lors, ce n'est bien que le 30 septembre 1993 seulement que le bail a pris fin, les loyers restant dus jusqu'à cette date. Le recours est mal fondé sur ce point.

5. Concernant la restitution des locaux, le jugement attaqué retient qu'elle a eu lieu le 31 août 1993. Selon le recourant, elle serait intervenue le 31 juillet 1993 déjà, jour où le locataire a quitté les lieux et remis les clés, le 31 août étant la date d'une simple visite contradictoire visant à fixer l'état des lieux.

Sauf convention contraire, la restitution des locaux doit avoir lieu à la fin du bail (art. 257 CO; Guinand/Wessner, FJS 361, p.22). Les parties n'étant pas d'accord sur la date de l'échéance de leur contrat, elles ne pouvaient non plus s'entendre sur la date à laquelle devait intervenir la restitution des locaux. Le jour auquel cette restitution est intervenue doit par conséquent être déterminé au vu de l'ensemble des circonstances de l'espèce. Pour le recourant, c'est son départ des lieux ainsi que la remise des clés qui fait foi. Ces éléments ne sont toutefois pas seuls à devoir être pris en compte (pour la portée à accorder à la remise des clés, voir Barbey, op. cit. p.84 no 231). Comme l'admet le recourant lui-même, il s'est rendu à une visite contradictoire le 31 août 1993. Or si le dossier ne permet pas de reconstituer précisément la teneur des contacts éventuels que les parties peuvent avoir eus au cours du mois d'août 1993, il résulte clairement de la lettre que le recourant a adressée à l'intimé le 30 juillet 1993 que c'est lui-même qui a proposé que son départ soit fixé au 31 août 1993. Il écrit en effet : "Ich werde also die angekündigte Kompromisslösung mit Wegzug am 31.8.1993 verfolgen", Wegzu signifiant déménagement. Il est donc particulièrement malvenu de soutenir maintenant que le constat contradictoire effectué le jour annoncé par lui-même comme étant celui de son départ aurait été tardif. Au surplus, l'appartement n'a pas été remis en location avant le 30 septembre 1993 et, à cette date, le nom du recourant figurait toujours sur la sonnette de la porte d'entrée. Ainsi, en constatant que la remise des locaux a eu lieu le 31 août 1993, le premier juge n'a pas apprécié de manière arbitraire des faits pertinents. Quant au constat notarié, il avait été annoncé par l'intimé, pour le cas où le recourant n'aurait pas admis le bien-fondé des constatations annexées à la lettre qui lui a été adressée le 1er septembre 1993. Il n'est donc certainement pas arbitraire de considérer que l'avis des défauts n'était pas tardif.

6. Concernant les différents postes du dommage, on relèvera ce qui suit :

Le recourant évoque des taches dont le premier juge aurait attribué la constatation au notaire X., contrairement aux termes mêmes du constat, tout en admettant qu'aucun dommage n'a été retenu de ce chef dans le jugement querellé. Le recours en cassation n'étant pas recevable contre les motifs, faute d'intérêt, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce point.

Quant aux frais de nettoyage, s'il semble en effet qu'ils aient été généreusement calculés, ils ne sont pas manifestement surfacts, en particulier au vu de l'état des locaux tel qu'il ressort du constat authentique et en comparaison du coût notoirement élevé des nettoyages effectués par une entreprise spécialisée. Le recourant n'a pris aucune mesure pour faire procéder lui-même, à moindres frais, à la remise en état des locaux. Le recours est également mal fondé sur ce point.

S'agissant des travaux de peinture, le recourant ne paraît pas contester la nécessité d'une réfection des parois et des plinthes dans trois pièces, mais il allègue que la preuve d'un dommage n'est pas établie et qu'un devis serait insuffisant pour prouver la réalité des travaux. Il ne ressort pas clairement de ses arguments s'il entend se plaindre d'une violation du droit matériel, d'une constatation arbitraire des faits ou d'une appréciation arbitraire des preuves administrées. Quoi qu'il en soit, on ne voit pas quelle règle de droit matériel le premier juge aurait violée en retenant que la diminution objective de valeur de la chose louée détermine le montant du dommage subi par le bailleur, que les travaux de remise en état aient été effectués ou non. Pour le surplus, les constatations du premier juge ne sont manifestement pas arbitraires.

7. Le recours sera rejeté et les frais et dépens mis à la charge du recourant.

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.
2. Met les frais judiciaires fixés à 440 francs à la charge du recourant et le condamne à verser à l'intimé une indemnité de dépens de 400 francs.

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