Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.35/2003 /ech

Arrêt du 3 juin 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffière: Mme Michellod
Parties
les époux A._____,
recourants, représentés par Me Alain Ribordy, avocat, rue St-Pierre-Canisius 1, case postale 1304,
1701 Fribourg,

contre

la société coopérative B._____
intimée, représentée par Me Christophe Maillard, avocat, avenue de la Gare 10, case postale 231, 1630 Bulle 1.

Objet
contrat de bail à loyer; déconsignation de loyers

recours en réforme contre l'arrêt du Tribunal des baux de X._____ rendu le 27 novembre 2002.

Faits:
A.
Les époux A._____, les locataires, et la société coopérative B._____, la bailleresse, ont conclu le 28 février 1997 un contrat de bail à loyer portant sur les bâtiments, locaux et extérieurs composant un manège.

Par courrier du 27 mars 2001, confirmé par formule officielle du 11 avril 2001, la bailleresse a résilié le contrat de bail.

Le 20 avril 2001, les locataires ont rappelé à la bailleresse qu'elle devait exécuter certains travaux d'entretien, lesquels lui avaient déjà été demandés par des courriers antérieurs, et ils l'ont avertie qu'en cas d'inexécution dans un délai raisonnable, le loyer serait consigné, ce qui a été fait à partir du mois de mai 2001.

En date du 11 mai 2001, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer d'une requête aux fins de conciliation et en exécution de travaux, en annulation du congé et, subsidiairement en prolongation de bail. Ils concluaient également à l'octroi d'une réduction de loyer.

Par décision du 5 décembre 2001, la Commission de conciliation a notamment jugé que les loyers consignés à partir du mois de mai 2001 jusqu'au prononcé de ladite décision devaient être libérés dans leur totalité en faveur de la bailleresse.

Les locataires ont saisi, le 18 janvier 2002, le Tribunal des baux de X._____ dans le cadre d'une action en constatation de droit, en exécution de travaux et en réduction de loyer.

Le 22 juin 2002, la bailleresse a formulé une requête de mesures provisionnelles urgentes tendant à la libération partielle des loyers consignés à concurrence de 30'000 fr.

Le Président du Tribunal des baux de X._____ a admis cette requête par ordonnance du 10 octobre 2002. Les locataires ont recouru contre cette dernière devant le Tribunal des baux de X._____, lequel a accordé au recours l'effet suspensif.

Par arrêt du 27 novembre 2002, ce Tribunal a rejeté le recours et confirmé l'ordonnance de mesures provisionnelles. Il a par conséquent donné ordre à la Banque C._____ de prélever sur le compte de consignation de loyers le montant de 30'000 fr. et de le virer sur le compte courant de la bailleresse.
B.
Les locataires interjettent un recours en réforme contre l'arrêt cantonal et concluent à son annulation.

Invitée à déposer une réponse, la bailleresse conclut à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Le recours en réforme n'est recevable en règle générale que contre les décisions finales prises par les tribunaux ou autres autorités suprêmes des cantons et qui ne peuvent pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal (art. 48 al. 1 OJ).

Selon la jurisprudence, une décision est qualifiée de finale lorsque la juridiction cantonale statue sur le fond d'une prétention ou s'y refuse pour un motif empêchant définitivement que la même prétention soit exercée à nouveau entre les mêmes parties (ATF 126 III 445 consid. 3b p. 447; 123 III 414 consid. 1; 120 II 352 consid. 1b p. 354). Il importe peu que la décision ait été prise en procédure sommaire, à condition notamment qu'elle ait été rendue à l'issue d'une procédure probatoire complète, non limitée à la vraisemblance des faits allégués, et qu'elle se fonde sur une motivation exhaustive en droit, sans qu'une procédure ordinaire demeure réservée (cf. ATF 126 III 445 consid. 3b p. 447; 119 II 241 consid. 2 p. 243). Sous réserve d'exceptions (cf. ATF 126 III 445 consid. 3b), les décisions rendues en matière de mesures provisionnelles ne remplissent pas ces exigences et ne sont pas considérées comme des décisions finales au sens de l'art. 48 al. 1 OJ.

Les recourants soutiennent que l'arrêt attaqué statue définitivement sur leur prétention visant à priver la bailleresse, jusqu'à droit connu sur le fond du litige, de la faculté de disposer de 30'000 fr. (cf. art. 259g CO). Cet arrêt constituerait donc une décision définitive quant à l'affectation des loyers consignés au sens de l'art. 259i al. 1 CO.

L'arrêt attaqué confirme une ordonnance par laquelle le Président du Tribunal des baux, en cours de procédure, a libéré en faveur de la bailleresse une partie des loyers consignés par les locataires. Cette ordonnance ne statue pas sur le fond de la prétention des locataires puisqu'elle ne se prononce ni sur l'existence de défauts de la chose louée ni sur leur droit à une réduction de loyer de ce chef. Elle ne constitue donc pas une décision finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ.
1.2 Dans l'hypothèse où l'arrêt attaqué ne constitue pas une décision finale, les recourants considèrent que le recours en réforme est recevable sur la base de l'art. 49 al. 1 OJ.

Aux termes de cette disposition, le recours est recevable contre les décision incidentes prises séparément du fond par les juridictions visées par l'art. 48 al. 1 et 2 OJ, pour violation des prescriptions de droit fédéral sur la compétence à raison de la matière. Dans la compétence matérielle, on englobe la compétence fonctionnelle, c'est-à-dire la répartition des tâches entre plusieurs autorités appelées à connaître de l'affaire à des stades différents (Corboz, Le recours en réforme, SJ 2000 II p. 10 et l'arrêt cité).

En l'espèce, les recourants estiment que le juge des mesures provisionnelles n'est pas compétent pour ordonner la libération de loyers déjà consignés. Ils invoquent à cet égard une violation des art. 274f al. 2 et 259i CO qui répartissent à leur avis les compétences entre le juge du fond et le juge des mesures provisionnelles.

Le grief des recourants ne concerne pas deux autorités différentes mais la même autorité, à savoir le juge

saisi d'une action relative aux défauts de la chose louée, suite à une consignation du loyer (art. 259i al. 2 CO). Leur critique revient plutôt à se demander si ce juge peut déconsigner des loyers par le biais de mesures provisionnelles en se fondant sur l'art. 274f al. 2 CO. Il ne s'agit donc pas d'un conflit de compétence matérielle au sens de l'art. 49 al. 1 OJ.

Le recours est par conséquent irrecevable comme recours en réforme.
1.3 Dans l'hypothèse où leur recours serait irrecevable au regard des art. 43 et s. OJ, les recourants sollicitent sa conversion en recours de droit public. Ils estiment que l'arrêt attaqué constitue dans ce cadre une décision finale, par analogie avec la jurisprudence relative aux mesures provisionnelles en matière de procédure matrimoniale. Outre l'application arbitraire des art. 274f al. 2, 259g et 259i CO, ils invoquent une application arbitraire des règles de procédure cantonale (art. 364 al. 3 et 369 al. 1 CPC/FR) et une violation de leur droit d'être entendu.
1.3.1 Un recours d'un type donné, irrecevable à ce titre, peut dans certains cas être traité comme recours d'un autre type, s'il en remplit les conditions (ATF 120 II 270 consid. 2, 118 II 184 consid. 1a p. 186, 111 II 384 consid. 1 p. 386 et les références).

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'examiner, sous l'angle du recours de droit public, si la décision entreprise revêt le caractère d'une décision finale ou d'une décision incidente prise séparément du fond, auquel cas sa recevabilité serait soumise à l'exigence d'un dommage irréparable au sens de l'art. 87 al. 2 OJ. La jurisprudence admet en effet qu'en matière de mesures provisoires, un tel dommage est toujours à craindre, car la mesure tombe avec le jugement final, rendant impossible un contrôle constitutionnel par le Tribunal fédéral (arrêt 4P.183/1995 du 24 septembre 1996 publié in sic! 1997 p. 414, consid. 1a; ATF 118 II 369 consid. 1; 116 Ia 446 consid. 2). 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.155/1994 du 4 novembre 1994, publié in RSPI 1996 II 241, consid. 2).
1.3.2 Comme l'exposent les recourants, l'arrêt rendu par le Tribunal des baux sur mesures provisionnelles n'est pas susceptible d'un recours cantonal, ordinaire ou extraordinaire (art. 86 al. 1 OJ; Esseiva/Maillard, Code de procédure civile fribourgeois annoté, Fribourg 2001, ad art. 367 p. 298).
1.3.3 Les recourants sont personnellement touchés par l'arrêt attaqué qui statue sur le sort d'une partie des loyers qu'ils ont consignés, si bien qu'ils ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cet arrêt n'ait pas été rendu en violation de leurs droits constitutionnels; ils ont donc qualité pour recourir (art. 88 OJ).
1.3.4 Le recours a été interjeté en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) et dans les formes prévues par la loi (art. 90 al. 1 OJ). En effet, pour répondre aux exigences de motivation de l'art. 90 al. 1 let. b OJ, il appartient aux recourants d'indiquer brièvement quel droit constitutionnel ils invoquent et en quoi consiste la violation de ce droit. En l'espèce, les recourants invoquent la violation de l'art. 9 Cst. La motivation présentée à l'appui de leur recours en réforme quant à l'application du droit fédéral répond aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ.

Le recours interjeté par les locataires est donc recevable en tant que recours de droit public.
2.
Les recourants invoquent tout d'abord une application arbitraire des art. 274f al. 2, 259g et 259i CO.

Ils estiment que le juge des mesures provisionnelles n'est pas compétent pour ordonner la libération, même partielle, des loyers consignés. Seul le juge du fond pourrait, après avoir statué sur les prétentions des parties, décider du sort de ces loyers.
2.1 Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 126 III 438 consid. 3 p. 440). Arbitraire et violation de la loi ne sauraient être confondus; une violation doit être manifeste et reconnue d'emblée pour être considérée comme arbitraire. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît également concevable, voire même préférable (ATF 126 III 438 consid. 3 in fine; 125 II 129 consid. 5 p. 134). En outre, pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision

apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1).
2.2 La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 et les références, notamment au Message du Conseil fédéral). Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, p. 87 n. 352 et les références aux débats parlementaires; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 181 n. 7.4.3; Higi, Commentaire zurichois, art. 259g CO n. 59; Zihlmann, Commentaire bâlois, art. 259g CO n. 9; critique: SVIT-Kommentar, art. 259g CO n. 19).

La consignation a un caractère provisoire. Pour ne pas en perdre le bénéfice, le locataire doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance du premier loyer consigné, sinon les loyers consignés sont acquis au bailleur (art. 259h al. 1 CO; Lachat, op. cit., p. 182 n. 7.5.1 et les références au Message du Conseil fédéral).

Aux termes de l'art. 259i CO, l'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision quant aux prétentions des parties et à l'affectation des loyers (al. 1). La partie qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive (al. 2).

L'art. 274f al. 2 CO donne la compétence au juge d'ordonner des mesures provisionnelles pour la durée de la procédure. La critique des recourants porte sur l'ampleur de ces mesures en cas de consignation du loyer, question sur laquelle le Tribunal fédéral ne s'est pas encore prononcé.

La doctrine considère que l'art. 274f al. 2 CO permet au juge de limiter, par le biais de mesures provisionnelles, la portée de la consignation pour la durée de l'instance (Lachat, op. cit., p. 185 n. 7.5.10; Wey, op. cit., p. 133 n. 569; Terrapon, Les défauts de la chose louée et la consignation du loyer, 8e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 15). Il peut par exemple réduire ou augmenter la proportion du loyer consigné (Lachat, op. cit., p. 104 n. 3.2.7) ou même libérer une partie de ce loyer en faveur du bailleur, notamment si le montant déjà consigné est disproportionné par rapport aux prétentions du locataire (SVIT-Kommentar, art. 259h CO n. 14 et débats parlementaires cités par Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 301 note 95).
2.3 Les recourants considèrent que le juge des mesures provisionnelles doit veiller à maintenir un rapport raisonnable entre la part du loyer pouvant encore être consignée et les prétentions que le locataire peut faire valoir conformément à l'art. 259a CO. A leur avis, cet équilibre ne peut être trouvé qu'en pondérant l'intérêt du bailleur à encaisser la totalité des loyers futurs avec celui du locataire à maintenir une pression suffisante sur le bailleur pour l'amener à supprimer les défauts litigieux. Les recourants estiment que si les loyers valablement consignés pouvaient être libérés ultérieurement par le juge des mesures provisionnelles, l'institution de la consignation de loyer ne pourrait plus atteindre son but coercitif à l'égard du bailleur. Les intérêts de ce dernier sont à leur avis suffisamment protégés par la possibilité d'obtenir, par la voie de mesures provisionnelles, une limitation de la part de loyer qui pourra encore être consignée à l'avenir.
2.4 Le Tribunal des baux de X._____ a estimé que l'art. 274f al. 2 CO permettait au juge de libérer, avant l'issue du litige, une partie des loyers consignés si l'équilibre du rapport contractuel était mis en péril par la consignation. Il a en outre veillé à ce que cette mesure provisionnelle, par son ampleur, ne menace pas l'exécution du jugement au fond.

Cette application de l'art. 274f al. 2 CO ne peut en aucun cas être qualifiée d'arbitraire. En effet, étant donné que la compétence d'ordonner des mesures provisionnelles n'appartient pas à l'autorité de conciliation (Higi, op. cit., art. 259i CO n. 34 i.f.), le montant des loyers consignés peut être relativement important lorsque la partie qui succombe en conciliation saisit le juge en application de l'art. 259i al. 2 CO. En outre, la loi n'empêche pas le locataire de poursuivre la consignation du loyer jusqu'à droit connu sur le fond, accord entre les parties ou réparation complète des défauts (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 s.; Lachat, op. cit., p.182 n. 7.4.5; SVIT-Kommentar, art. 259g n. 17; Wey, op. cit., p. 110). Dans ces circonstances, il apparaît nécessaire que le juge

puisse 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 ne s'agit pas de préjuger du bien-fondé de l'action du locataire ou de le priver d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre est menacé.

En confirmant la compétence du juge des mesures provisionnelles pour libérer partiellement les loyers consignés, le Tribunal des baux de X._____ n'a pas effectué une application arbitraire des art. 274f al. 2, 259g et 259i al. 2 CO. Le grief des recourants doit donc être rejeté.
3.
Les recourants estiment par ailleurs que le Tribunal des baux a violé l'art. 259g CO en affirmant qu'une prétention en dommages-intérêts ne justifiait pas en soi la consignation du loyer. Les recourants allèguent que cette conception juridique erronée a eu pour effet que le Tribunal a refusé de donner suite à leur réquisition de preuve tendant à démontrer, sous l'angle de la vraisemblance, le bien-fondé de leurs prétentions en dommages-intérêts. Par ailleurs, cette violation de la loi aurait conduit le Tribunal à retenir à tort que la libération d'un montant de 30'000 fr. ne risquait pas de compromettre l'exécution du jugement au fond.

Comme cela a été rappelé ci-dessus, il ne suffit pas, pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, que la motivation formulée soit insoutenable; il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (cf. consid. 2.1). En l'espèce, la décision attaquée ne serait arbitraire dans son résultat que si le Tribunal des baux devait entrer en matière sur la question de savoir si une prétention en dommages-intérêts ouvrait la voie de la consignation. Or tel n'est pas le cas pour les motifs exposés ci-dessous.
4.
Les recourants soutiennent que la maxime d'office instaurée par l'art. 274d al. 3 CO obligeait le Tribunal des baux à prendre en compte les nouvelles conclusions sur le fond qu'ils allaient déposer le 27 novembre 2002 ou le lendemain.

Selon cette disposition, l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

Le Tribunal fédéral a jugé que d'éventuelles dispositions de droit cantonal interdisant l'allégation de faits nouveaux en instance de recours cantonale devaient l'emporter sur l'art. 274d al. 3 CO (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238 s.; 118 II 50 consid. 2a p. 52).

En l'espèce, les recourants ont déposé leur mémoire de recours contre l'ordonnance de mesures provisionnelles le 22 octobre 2002. Lors de l'audience convoquée par le Tribunal le 27 novembre 2002, le mandataire des recourants a allégué que ses clients allaient modifier leurs conclusions sur le fond du litige par détermination déposée le même jour ou le lendemain. Les locataires avaient l'intention de demander à être autorisés à procéder aux travaux d'entretien aux frais de la bailleresse et à ce que les entreprises soient payées par prélèvement sur le compte de consignation des loyers. Les locataires voulaient également demander la réfection de dix box supplémentaires atteints par des infiltrations d'eau ainsi que des dommages-intérêts à ce titre.
Le Tribunal des baux a considéré qu'il ne lui appartenait pas de se pencher sur les faits nouveaux allégués par les recourants, puisqu'il devait se placer dans la situation telle qu'elle était lors du prononcé de l'ordonnance de mesures provisionnelles. Il a considéré, au demeurant, que les recourants n'avaient pas rendu vraisemblable que leurs nouvelles conclusions seraient justifiées à ce stade de la procédure, ni que les défauts allégués auraient été découverts récemment. En outre, il a estimé que la conclusion en dommages-intérêts ne justifiait pas en soi la consignation du loyer.

En l'espèce, peut rester ouverte la question de savoir si le droit de procédure fribourgeois interdit l'allégation de faits nouveaux dans le cadre d'un recours contre une ordonnance de mesures provisionnelles au sens de l'art. 376 al. 1 CPC/FR. En effet, dans l'affirmative, les restrictions de droit cantonal priment sur la maxime d'office de l'art. 274d al. 3 CO (cf. ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238 s.), de sorte que cette disposition n'est pas violée par l'arrêt attaqué. Dans la négative, l'arrêt attaqué est également conforme au droit fédéral dans son résultat, puisque les recourants n'ont en réalité pas allégué de faits nouveaux lors de l'audience du 27 novembre 2002.

Ils se sont bornés à annoncer leur intention de déposer de nouvelles conclusions sur le fond du litige et à affirmer que leurs prétentions dépassaient largement le montant des loyers consignés. Ainsi, lors de l'audience en question, aucun fait nouveau procédural ne s'était encore produit. Quant au défaut invoqué à l'appui des nouvelles conclusions en dommages-intérêts, les recourants n'ont pas allégué qu'il aurait été découvert récemment.

Dans ces circonstances, la maxime d'office, instaurée par le droit du bail pour protéger la partie au contrat la plus faible, n'obligeait pas le Tribunal des baux à prendre en considération les nouvelles allégations des recourants pour statuer sur leur recours. En tous les cas, le refus du Tribunal d'entrer en matière sur ce point ne constitue pas une application arbitraire de la maxime d'office prévue par l'art. 274d al. 3 CO. Le grief se révèle par conséquent infondé.
5.
Les recourants invoquaient en tête de leur mémoire une application arbitraire des art. 364 al. 3 et 369 al. 1, 2ème phrase CPC/FR. Ils ne développent toutefois à cet égard aucune motivation indépendante de celle concernant la maxime d'office. Il en va de même de la prétendue violation de leur droit d'être entendu. Ces griefs sont donc irrecevables (cf. art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 113 consid. 2.1. p. 120).
6.
Le recours sera par conséquent rejeté dans la mesure où il est recevable et il appartiendra aux recourants, qui succombent, d'assumer solidairement les frais judiciaires et les dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 7, 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.
3.
Ceux-ci verseront à l'intimée, solidairement entre eux, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et au Tribunal des baux de X._____.
Lausanne, le 3 juin 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: