Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.264/2003 /ech

Arrêt du 3 décembre 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Walter et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
A._____,
B._____,
C._____,
demandeurs et recourants,
tous trois représentés par Me Christophe Maillard,

contre

X._____ SA,
défenderesse et intimée, représentée par Me Lucien Gani,
Objet
contrat de bail à loyer; consignation des loyers; demeure du locataire,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 9 juillet 2003.

Faits:
A.
A.a X._____ SA est propriétaire d'un immeuble, à Pully. Par contrat de bail à loyer du 10 février 1986, elle a loué à B._____ un appartement de trois pièces et demie, au premier étage de cet immeuble. Ledit contrat a été annulé et remplacé par un contrat de bail à loyer du 22 mars 2000 portant sur la location du même appartement moyennant un loyer mensuel de 2'180 fr., sans les charges, payable d'avance. X._____ SA a conclu ce second bail avec B._____, A._____ et C._____, solidairement entre eux, les nouvelles locataires étant, respectivement, la mère et la soeur du prénommé. Le bail signé le 22 mars 2000 contient une clause complémentaire relative à la réfection partielle du parquet, endommagé par un dégât d'eau, que la bailleresse s'engageait à effectuer à ses frais. Les travaux promis ont été exécutés en septembre 2000.

Le service de conciergerie de l'immeuble a été assuré, dès le 1er avril 1997, par dame D._____. La concierge et son mari occupaient un logement de fonction au rez-de-chaussée de l'immeuble sur la base d'un contrat de bail jumelé avec le contrat de conciergerie.

A partir du mois de juin 1998, les rapports entre les époux D._____ et plusieurs locataires, en particulier B._____, se sont progressivement tendus, avec des périodes d'accalmie. A fin octobre-début novembre 1999, la situation s'est détériorée. Le 17 novembre 1999, la régie représentant la bailleresse a résilié les contrats de bail et de conciergerie des époux D._____, lesquels ont contesté ces résiliations. La régie a réitéré celles-ci les 24 décembre et 25 janvier 2000, avant de les retirer, par convention du 11 avril 2000, car elle estimait apparemment que le certificat d'incapacité de travail produit par dame D._____ rendrait aléatoire toute procédure en validation des congés. Les locataires en ont été informés. En définitive, X._____ SA et les époux D._____ ont conclu, le 30 novembre 2000, une convention en vertu de laquelle il a été mis un

terme à la relation de bail, dame D._____ renonçant à contester la résiliation de son contrat de travail.
A.b Entre-temps, plus précisément le 28 avril 2000, A._____, B._____ et C._____ avaient consigné le loyer du mois de mai 2000 auprès de la Banque Cantonale Vaudoise.
Par lettres recommandées du 3 juillet 2000, la régie a mis les locataires en demeure de payer les loyers de mai, juin et juillet 2000 et leur a signifié qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, le bail serait résilié.

Le 15 août 2000, X._____ SA a résilié le bail pour le 30 septembre 2000 en raison de la demeure des locataires.

En date du 17 août 2000, la Commission de conciliation compétente, qui avait été saisie le 5 mai 2000 d'une requête ad hoc de la bailleresse, a décidé de libérer les loyers consignés par les locataires.

Invoquant l'art. 266g CO, la bailleresse a résilié une seconde fois le bail, le 25 octobre 2000, pour le 1er avril 2001, au motif que A._____ avait porté préjudice à des biens appartenant à d'autres locataires à l'intérieur de l'immeuble.
Mise en oeuvre par les trois locataires, la Commission de conciliation, statuant le 21 juin 2001, a constaté que les deux résiliations contestées avaient été valablement données et elle a prolongé le bail jusqu'au 30 septembre 2001.
B.
Le 27 juin 2001, A._____, B._____ et C._____ ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud d'une requête visant à faire annuler les deux résiliations litigieuses et, subsidiairement, à obtenir une prolongation de bail pour une période de quatre ans à partir du 30 septembre 2000. Cette requête faisait suite à une précédente requête, déposée le 22 septembre 2000, qui visait à la réduction du loyer, à l'allocation de dommages-intérêts et au maintien de la consignation du loyer jusqu'à l'exécution des travaux de réfection du parquet et jusqu'au départ des époux D._____.

X._____ SA a conclu au rejet des deux requêtes, à ce que le bail soit déclaré valablement résilié pour le 1er avril 2001 et à ce que les loyers consignés soient libérés en sa faveur.
Par jugement du 26 mars 2002, le Tribunal des baux a prononcé que le contrat de bail du 22 mars 2000 avait été valablement résilié le 15 août 2000 pour le 30 septembre 2000. Il a condamné la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 300 fr. à titre de réduction de loyer (50 fr. par mois, de décembre 1999 à mai 2000) et a libéré, en faveur de la défenderesse, les loyers consignés, sous déduction de ce montant, rejetant par ailleurs la requête en prolongation de bail et la demande de dommages-intérêts.

Statuant par arrêt du 9 juillet 2003, sur recours des demandeurs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé ledit jugement. Sur la question de la validité des congés contestés, la cour cantonale a considéré que les demandeurs avaient consigné leur loyer sans respecter les exigences formelles fixées à l'art. 259g al. 1 CO, alors qu'aucune des hypothèses prévues par l'art. 108 CO n'était réalisée en l'espèce. Partant, la résiliation du bail fondée sur l'art. 257d CO, dont les autres conditions étaient au demeurant remplies, avait été valablement signifiée aux locataires, ce qui excluait la prolongation du bail en vertu de l'art. 272a al. 1 let. a CO.
C.
Les demandeurs interjettent un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il y prennent toute une série de conclusions principales et subsidiaires visant pour l'essentiel à faire constater l'inefficacité des deux congés en cause, ou à en obtenir l'annulation, et à se voir octroyer en toute hypothèse une prolongation du bail d'une durée de quatre ans dès le 1er avril 2001.

La défenderesse conclut au rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté en temps utile (art. 54 al. 1 OJ en liaison avec l'art. 34 al. 1 let. b OJ), dans les formes requises (art. 55 al. 1 OJ), par la partie qui a succombé dans ses conclusions au fond et dirigé contre un jugement final

rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; ATF 111 II 384 consid. 1), le présent recours est recevable sous cet angle.
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où les demandeurs se fondent sur un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'y a pas lieu d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 543 consid. 2c p. 547; 126 III 189 consid. 2a).
1.3 Les demandeurs ne remettent en cause ni l'ampleur de la réduction de loyer qui leur a été accordée, ni les ordres de déconsignation du loyer, ni le rejet de leur conclusion en dommages-intérêts. Il n'y a donc pas lieu de revoir ces questions (art. 55 al. 1 let. c OJ).

Force est, en outre, de constater que les juridictions cantonales ne se sont pas prononcées sur la validité de la seconde résiliation du bail, fondée sur l'art. 266g CO (justes motifs), ni sur le problème de la prolongation du bail. Aussi conviendra-t-il de leur renvoyer l'affaire, dans l'hypothèse où le premier congé serait jugé non valable, afin qu'elles tranchent ces questions après avoir procédé aux constatations de fait nécessaires (cf. art. 64 al. 1 OJ).
2.
2.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO. Tel n'est toutefois pas le cas, entre autres hypothèses, lorsque le locataire a valablement consigné le loyer. En effet, les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO).
2.2 Dans le cas concret, les juridictions cantonales ont retenu, sans être contredites par les demandeurs, que la défenderesse avait respecté les exigences formelles imposées par la disposition précitée. Ce point est dès lors acquis. Seule demeure litigieuse la question de savoir si les loyers consignés par les demandeurs l'ont été valablement.
3.
3.1 Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, 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 le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Telle qu'elle est interprétée par la majorité de la doctrine, cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes: d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (David Lachat, Le bail à loyer [ci-après cité: Lachat]et les auteurs cités à la note 107). En revanche, l'avis écrit de consignation, par lequel le locataire informe le bailleur qu'il a effectivement consigné le loyer ou qu'il s'apprête à le faire, est généralement considéré comme une prescription d'ordre (Lachat, p. 181 n. 7.3.5 et note 110).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que de telles démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; Lachat, p. 180 n. 7.3.4 et note 109; le même, in Commentaire romand [ci-après cité: Lachat CR], n. 3 ad art.

259g CO; David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4e éd., p. 167, n. 7.3.4; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 29, 37 et 46 ad art. 259g CO; SVIT-Kommentar, 2e éd., n. 13 ad art. 259g CO [avec des réserves]; Roger Weber, in Commentaire bâlois, 3e éd., n. 6 ad art. 259g CO; Eugen David, Rechte und Pflichten der Parteien bei Mängeln der Mietsache, in Das neue Mietrecht, St-Gall 1991, p. 80 note 172; Pascal Terrapon, Les défauts de la chose louée et la consignation du loyer, in Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 7 n. 3.2; Renate Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, p. 78 n. 307 s., p. 80 n. 318 et p. 81 n. 328; Martin Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 292 n. 491 [selon cet auteur, l'art. 108 CO ne s'applique pas à la menace de consignation]). Semblable abstention n'est cependant pas sans
risque, car il sera souvent difficile au locataire de démontrer ultérieurement qu'un avis comminatoire était superflu (Lachat, p. 180 n. 7.3.4; Wey, op. cit., p. 78 n. 308).
3.2 En l'espèce, les locataires n'ont pas respecté les exigences formelles de l'art. 259g al. 1 CO (demande de réparation et menace de consignation). A l'appui de leur recours en réforme, ils soutiennent toutefois que l'attitude de la défenderesse et les circonstances rendaient inutiles de telles démarches. En effet, la bailleresse, qui s'était pourtant engagée, dans le contrat de bail, à faire procéder à la réfection partielle du parquet n'avait toujours pas donné l'ordre d'exécuter ce travail plus d'un mois après la signature dudit contrat. Quant aux problèmes liés au service de conciergerie, la défenderesse, en retirant les résiliations de bail qu'elle avait notifiées à la concierge et à son époux, avait clairement renoncé à poursuive les démarches susceptibles de les résoudre.
3.2.1 Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144). C'est au créancier qu'il incombe d'établir les faits permettant de conclure à l'inutilité de la fixation d'un délai, au sens de l'art. 108 ch. 1 CO (Rolf H. Weber, Commentaire bernois, n. 69 ad art. 108 CO). En matière de consignation, le fardeau de la preuve est supporté par le locataire qui entend faire l'économie des démarches formelles prescrites par l'art. 259g al. 1 CO (cf. Lachat et Wey, ibid.).
3.2.2 En l'espèce, les demandeurs n'ont nullement réussi à démontrer que la fixation d'un délai à la défenderesse pour remédier aux défauts, sous menace de consignation du loyer, eût été superflue.

Comme le soulignent les premiers juges, il n'était pas évident, pour la bailleresse, de connaître les raisons précises de la consignation (déficience du service de conciergerie, comportement des époux D._____, réparation exigée du parquet) et de prendre des mesures permettant de l'éviter. Au demeurant, il faut admettre, avec la défenderesse, que les doléances des locataires ne pouvaient pas être traitées en même temps, étant donné leur nature différente, de sorte que la fixation de délais distincts eût été indispensable en l'occurrence.

S'agissant de la réparation du parquet, la cour cantonale observe que le délai d'exécution d'un peu plus de cinq mois paraît tout à fait raisonnable, compte tenu des circonstances, si bien qu'il n'y avait pas matière à réduction du loyer de ce fait. D'ailleurs, la clause complémentaire du bail prévoyait certes le principe de la réfection partielle du parquet, mais elle n'en réglait pas les modalités. Dans ces conditions, les locataires ne pouvaient admettre de bonne foi que la fixation d'un délai à la bailleresse pour l'exécution des travaux de réfection du parquet eût été inutile, du moment que la clause ad hoc du bail ne prévoyait pas de délai d'exécution pour ces travaux et que la défenderesse n'avait pas adopté un comportement dont les demandeurs eussent pu inférer son refus de procéder aux démarches nécessaires dans un délai admissible.

En ce qui concerne les problèmes liés au service de conciergerie, les demandeurs attribuent au retrait, par la défenderesse, des résiliations des contrats la liant aux époux D._____, une portée qu'il n'a pas lorsqu'ils y voient un revirement de la part de la bailleresse, qui aurait accepté ainsi que les fauteurs de troubles demeurent en place pour une durée indéterminée. En effet, la Chambre des recours relève, à ce propos, que si la défenderesse a bien renoncé aux résiliations, elle n'a pas relâché ses efforts en vue du règlement de la situation et elle est parvenue à ses fins en novembre 2000, malgré les innombrables incidents et démarches en tous sens émanant de l'ensemble des protagonistes. Aussi la cour cantonale refuse-t-elle d'imputer un manque de diligence à la bailleresse, laquelle a réussi, dans un délai raisonnable compte tenu de l'extraordinaire complexité de la situation, à ramener l'ordre et le calme dans l'immeuble.

Dans ces circonstances exceptionnelles, la Chambre des recours, à l'instar du Tribunal des baux, n'a pas violé le droit fédéral en considérant que les conditions d'application de l'art. 108 ch. 1 CO n'étaient pas réalisées in casu. La défenderesse ayant démontré par des actes concrets qu'elle cherchait à résoudre les problèmes pendants, les demandeurs, s'ils estimaient que le traitement de ces problèmes prenait trop de temps, auraient dû lui impartir un délai jugé par eux raisonnable pour remédier aux défauts, en la menaçant de consigner les loyers si elle ne s'exécutait pas dans ce délai.
3.3 Pour les motifs sus-indiqués, la consignation intervenue n'a pas eu d'effet libératoire, de sorte que les locataires se sont trouvés en demeure de plein droit.

Dans un moyen subsidiaire de leur recours en réforme, les demandeurs contestent cette conclusion. Se réclamant d'üne frange autorisée de la doctrine, ils soutiennent que même si les conditions matérielles ou formelles de la consignation ne sont pas réalisées, une résiliation anticipée du bail, en application de l'art. 257d al. 2 CO, n'est pas admissible lorsque le locataire a agi de bonne foi.

Les auteurs invoqués par les demandeurs à l'appui de cette thèse ne professent apparemment pas l'opinion selon laquelle la consignation formellement non valable sortirait un effet libératoire. Roger Weber (Commentaire bâlois, 3e éd., n. 10 ad art. 257d CO et n. 14 ad art. 259g CO) se réfère à l'arrêt publié aux ATF 125 III 120 consid. 2b, qui reprend l'avis exprimé par Peter Zihlmann et par lui-même dans la deuxième édition dudit commentaire. Or, comme cela ressort clairement du texte de l'arrêt ainsi que du résumé placé en tête des considérants publiés, ce précédent n'avait trait qu'aux conditions matérielles de la consignation. La Ire Cour civile a en effet constaté, dans un premier temps, que les locataires avaient satisfait aux exigences formelles prescrites pour la consignation du loyer (consid. 2 p. 121). Cette constatation posée, elle a jugé, en accord avec l'auteur précité et d'autres spécialistes du droit du bail, que si le locataire qui consigne part de bonne foi de l'idée que la chose louée présente un défaut qu'il n'a pas à réparer ni à supporter, les loyers sont réputés payés; par conséquent, une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257d CO n'est pas valable (consid. 2b et les références). Roger Weber se
réfère en outre, comme étant conforme au sien, à l'avis exprimé par Peter Higi à propos de l'arrêt susmentionné (AJP 1999 p. 890 ss). Or, ce dernier auteur range, dans la catégorie des fautes conduisant à la demeure du locataire et autorisant en tout état de cause la résiliation du bail (ünd eine Kündigung i.S.v. Art. 257d OR als problemlos erscheinen lassen), la consignation formellement non valable du loyer (p. 893 ch. 4a). Quant au second auteur cité par les demandeurs (Lachat, p. 186 n. 7.5.12.), il ne semble pas soutenir une autre thèse que celle défendue par Weber/Zihlmann, à laquelle il se réfère dans son ouvrage sur le bail à loyer (p. 186 note 143). D'ailleurs, la dernière fois qu'il s'est exprimé sur le sujet, ledit auteur a émis un avis qui va à l'encontre de celui que lui prêtent les demandeurs. On trouve en effet le passage suivant, sous la plume de David Lachat, dans le Commentaire romand édité en 2003: «... le locataire qui consigne le loyer sans respecter les conditions de CO 259g I ou qui manifestement agit de mauvaise foi s'expose à la résiliation du bail (CO 257d II) ...» (n. 8 ad art. 259g CO). Il ne semble pas, au demeurant, que la thèse soutenue par les demandeurs ait trouvé un écho favorable chez les
autres commentateurs du droit du bail qui se sont penchés sur le problème litigieux (cf. SVIT-Kommentar, n. 25 ad art. 259g CO; Richard Permann/Marc Schaner, Kommentar zum Mietrecht, éd. 1999, n. 9 ad art. 259g CO; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., p. 169 note 145; Terrapon, op. cit., p. 8 n. 5; Wey, op. cit., p. 109 n. 458; voir aussi: Theo Guhl/Alfred Koller, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9e éd., p. 436 n. 140).

C'est le lieu de rappeler que lorsque la loi subordonne l'exercice valable d'un droit à l'observation de formalités, la bonne foi de celui qui exerce ce droit ne saurait, en principe, suppléer au non-respect des exigences formelles. Demeure réservée l'interdiction du formalisme excessif et de l'abus de droit. Il n'en va pas autrement dans le domaine considéré. La consignation a été conçue comme un moyen de pression sur le bailleur pour l'amener à remédier aux défauts (ATF 125 III 120 consid. 2b p. 122). Le locataire qui entend faire usage de ce moyen de pression doit donc respecter les formes légales prévues à cet effet. Nul n'étant censé ignorer la loi, il ne peut pas soutenir de bonne foi qu'il ignorait l'existence des prescriptions figurant à l'art. 259g al. 1 CO, lesquelles visent aussi à protéger le bailleur contre le fait accompli du locataire. Il est donc logique que ce dernier s'expose à une résiliation de son bail en raison de sa demeure s'il se contente de consigner le loyer sans

se plier aux exigences formelles auxquelles la loi subordonne la validité de cette démarche. En revanche, s'il a respecté ces exigences et a consigné son loyer en croyant de bonne foi que la chose louée présentait un défaut dont la réparation
incombait au bailleur, le locataire mérite que sa bonne foi soit reconnue et protégée.

Appliqués au cas particulier, ces principes conduisent au rejet de la thèse soutenue par les demandeurs. La bonne foi de ceux-ci est d'ailleurs sujette à caution dans la mesure où il apparaît, sur le vu des constatations faites par les juridictions cantonales, que le comportement qu'ils ont adopté vis-à-vis de la bailleresse dans la phase d'élimination des défauts susmentionnés n'était de loin pas exempt de tout reproche.
3.4 Cela étant, la cour cantonale n'a pas méconnu le droit fédéral en avalisant la résiliation du bail des demandeurs du fait de leur demeure (art. 257d al. 2 CO) et en constatant que cette résiliation excluait une prolongation du bail (art. 272a al. 1 let. a CO). Le présent recours ne peut, dès lors, qu'être rejeté.
4.
Les demandeurs, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 7 OJ) et à indemniser la défenderesse (art. 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.
3.
Les recourants sont condamnés solidairement à verser à l'intimée une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 3 décembre 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: