Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.173/2005 /ech

Arrêt du 24 octobre 2005
Ire Cour civile

Composition
Mme et MM. les juges Klett, juge présidant, Favre et Chaix, juge suppléant.
Greffier: M. Thélin.

Parties
A._____,
demandeur et recourant, représenté par Me Raymond Didisheim,

contre

B._____,
défenderesse et intimée, représentée par Me Bernard Geller.

Objet
bail à loyer; congé abusif

recours en réforme contre l'arrêt rendu le 2 avril 2005 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:
A.
A._____, en qualité de bailleur, et B._____, en qualité de locataire, sont liés depuis plus de dix ans par trois contrats de durée indéterminée portant sur la location d'un appartement, d'un studio et d'un garage situés dans un bâtiment de Saint-Sulpice (Vaud).

L'immeuble concerné a fait l'objet de travaux entre l'automne 2003 et le printemps 2004. Par lettre du 30 octobre 2003, A._____ a informé B._____ que ceux-ci se dérouleraient de novembre 2003 à mars 2004. Ce courrier précisait qu'une indemnité, basée sur le montant du loyer et la durée des transformations, serait versée à l'ensemble des locataires en cours de travaux. En automne 2003, B._____ s'est plainte à plusieurs reprises des problèmes liés à ces transformations.

Par sommation du 20 février 2004, A._____ a mis B._____ en demeure de s'acquitter des loyers de janvier et février 2004 dans un délai de trente jours, sous la menace d'une résiliation de bail fondée sur l'art. 257d al. 2 CO. Ce courrier rappelait en outre qu'une réduction de loyer en raison des désagréments dus aux travaux serait versée à la fin de ceux-ci sous forme d'indemnité. Le 24 février 2004, B._____ a rappelé les nuisances du chantier et invoqué la compensation: elle a notamment demandé à A._____ s'il était d'accord qu'une compensation soit possible "à titre de simplification". Sans contester le principe d'une indemnisation, A._____ s'est opposé, par courrier du 5 mars 2004, à la compensation, ajoutant qu'il n'avait jusqu'ici pas envisagé la possibilité de résilier les baux alors même qu'il aurait été en droit de le faire. Le 9 mars 2004, le conseil de B._____ a exposé que le préjudice de sa cliente était supérieur aux loyers impayés et il a terminé sa lettre de la manière suivante: "Il est clair que B._____ a le droit d'opposer la compensation, conformément à l'art. 120 CO. Il sera plus facile de voir dans quelle mesure lorsque nous connaîtrons les propositions concrètes de A._____". Le 22 mars
2004, B._____ a répété sa volonté de compenser, précisant que "dès que les indemnités auront été calculées,

un décompte interviendra entre les parties et celle des deux qui devra quelque chose à l'autre le payera".
Le 4 mai 2004, A._____ a versé à B._____ une somme de 3'648 fr. à titre d'indemnité forfaitaire pour les travaux.
B.
Entre-temps, par courrier adressé sur formule officielle du 29 mars 2004, A._____ avait résilié les trois baux pour le 31 mai 2004. Les loyers que le bailleur tenait pour impayés s'élevaient à 4'080 fr. pour l'appartement, à 1'180 fr. pour le studio et à 280 fr. pour le garage.
La locataire a contesté la validité des congés par une requête adressée le 21 avril 2004 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges.
C.
Le 10 juin 2004, A._____ a saisi le Juge de paix d'une requête en expulsion dirigée contre B._____; la Commission de conciliation s'est alors dessaisie en faveur de ce magistrat.
Par ordonnance du 10 septembre 2004, celui-ci a annulé les résiliations du 29 mars 2004 et refusé d'ordonner l'expulsion de la défenderesse.
La Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud s'est prononcée le 10 février 2005 sur le recours du demandeur; elle a confirmé l'ordonnance.
D.
Agissant par la voie du recours en réforme, le demandeur requiert le Tribunal fédéral de modifier l'arrêt du Tribunal cantonal en ce sens que la validité des congés soit reconnue et que l'expulsion de la défenderesse soit ordonnée.
La défenderesse conclut au rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le recours est formé par une partie qui a succombé dans ses conclusions. Il est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal suprême (art. 48 al. 1 OJ), dans une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; ATF 119 II 147 consid. 1). Déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), il est en principe recevable.
Le recours en réforme peut être exercé pour violation du droit fédéral, à l'exclusion des droits constitutionnels et du droit cantonal (art. 43 al. 1 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés 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 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4).
2.
Le demandeur se plaint de violation de l'art. 271 al. 1 CO; il conteste que le congé donné le 29 mars 2004 fût contraire aux règles de la bonne foi.
2.1 En sus d'une liste de cas où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit de manière générale que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) car une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" aux termes de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2; arrêt 4C.305/1995 du 15 février 1996, consid. 4a). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31

consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b).
2.2 L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire selon l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, a réclamé au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33/34). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai (David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 213; Pierre Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer
et les frais accessoires, in 9e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 24).

Enfin, le Tribunal fédéral a reconnu l'invalidité d'un congé fondé sur l'art. 257d CO dans une cause où le bailleur, en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur une prétention en réduction de loyer du locataire dont le logement était affecté d'importants défauts. A ces circonstances s'ajoutait le fait que le bailleur, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation. Pour tous ces motifs, l'attitude du bailleur devait être considérée, dans une telle situation, comme déloyale (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2002, consid. 4.2.2.).
2.3 Pour fonder sa décision, la cour cantonale a retenu que, pendant le délai comminatoire, la chose louée était affectée d'un défaut; la situation entre les parties n'était donc pas claire et il était à cette époque probable que la défenderesse pouvait bénéficier, pour la période en cause, d'une réduction non négligeable de son loyer: par conséquent, la mise en demeure puis la résiliation apparaissaient inutilement expéditives. La cour cantonale a également relevé que le demandeur, après avoir mentionné dans un courrier du 5 mars 2004 qu'il n'envisageait pas de résilier les baux, avait malgré tout décidé de donner le congé pour défaut de paiement le 29 mars suivant. Ces circonstances ont conduit les juges à qualifier de déloyal le comportement du demandeur et, par voie de conséquence, à annuler le congé.
A juste titre, le demandeur soutient que l'on ne peut pas lui imputer de comportement contradictoire sur la base de son courrier du 5 mars 2004. Cette missive indique en effet que jusqu'à cette date, il n'avait pas envisagé la possibilité de résilier les baux. La défenderesse ne pouvait donc pas déduire de ces termes que l'autre partie avait l'intention de renoncer à tout congé ultérieur; elle ne pouvait pas non plus inférer de cette lettre que le demandeur renonçait au droit de résiliation qui lui appartiendrait par suite de la sommation expédiée par lui quelques jours auparavant.
Néanmoins, il est constant que tant avant que pendant le délai comminatoire imparti par le demandeur, la chose louée était affectée d'un défaut. En raison de ce défaut, le demandeur avait admis le principe d'une indemnisation qu'il s'était engagé, le 30 octobre 2003, à verser déjà au cours des travaux. Le versement futur de cette indemnité - dont le montant devait dépendre de la durée des dérangements - n'a jamais été mis en doute par le demandeur et la locataire s'est fiée à cette assurance. Dans la sommation du 20 février 2004, le demandeur annonçait que le paiement serait reporté à la fin des travaux, contrairement à ce qui était prévu initialement. La cour cantonale n'a constaté aucune circonstance propre à justifier ou expliquer ce report. Est seul déterminant, en définitive, le fait que ce report a coïncidé avec la fixation du délai comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO.

Durant l'écoulement du délai, la défenderesse a exprimé sa volonté d'éteindre par compensation sa dette de loyer. A ce moment-là, la défenderesse ignorait le montant de l'indemnité pour défaut de la chose louée que lui promettait le demandeur. A l'occasion des courriers échangés entre les parties, ce dernier s'est borné à s'opposer au principe même de la compensation. Il n'a jamais expliqué, par exemple, que l'indemnisation prévue serait nettement inférieure à la créance de loyers qu'il avait contre la défenderesse, ce qui eût considérablement réduit

les effets de la compensation; il n'a pas plus donné suite aux appels de la défenderesse tendant à connaître ses "propositions concrètes" au sujet de cette indemnisation. Dans ces circonstances, la défenderesse en était livrée au bon vouloir de son bailleur, qui avait unilatéralement différé le paiement de l'indemnité pour défaut de la chose louée et qui se réservait, de surcroît, la prérogative d'en fixer seul le montant.
Compte tenu de l'indemnité finalement versée (3'648 fr.) et des montant des loyers dus au moment de la sommation (5'540 fr.), le demandeur se trouvait dans la même situation que celle du bailleur qui réclame une somme largement supérieure (5'540 fr.) à celle en souffrance (1'892 fr.), sans être certain du montant effectivement dû. A juste titre, l'autorité cantonale a vu là un comportement contraire aux règles de la bonne foi. Il contraignait la défenderesse à acquitter l'entier des loyers réclamés alors que tant elle-même que le demandeur savaient que le montant total n'était pas dû. Le demandeur n'est donc pas autorisé à se plaindre d'une application incorrecte de l'art. 271 al. 1 CO.
3.
Supposé valable au regard de l'art. 257d CO, le congé devait de toute manière être annulé sur la base de l'art. 271 al. 1 CO. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'examiner les effets de la déclaration de compensation intervenue le 22 mars 2004.
4.
Le recours en réforme se révèle privé de fondement et il sera donc rejeté. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument judiciaire et les dépens à allouer à la partie qui obtient gain de cause (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 3'000 fr.
3.
Le demandeur acquittera une indemnité de 3'500 fr. à verser à la défenderesse 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 24 octobre 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
La juge présidant: Le greffier: