Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.59/2007 /ech

Arrêt du 25 avril 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Kolly et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____,
défendeur et recourant, représenté par Me Christophe Wagner,

contre

Y._____,
Z._____,
demanderesses et intimées, toutes deux représentées par Me Lorenz Fellmann.

Objet
contrat de bail; expulsion,

recours en réforme contre le jugement de la 2ème Chambre civile de la Cour d'appel du canton de Berne du 18 décembre 2006.

Faits :
A.
Par contrat du 7 octobre 1995, modifié par avenant du 15 janvier 1997, Y._____ et Z._____ ont remis à bail à X._____ des locaux liés à un restaurant-dancing sis dans un immeuble dont elles sont propriétaires. Le loyer, initialement de 15'000 fr. par mois, était payable mensuellement à l'avance.

Le 9 mai 2006, le représentant des bailleresses a sommé le locataire de payer le loyer du mois de mai 2006 jusqu'au 10 juin 2006, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Celui-ci a confirmé réception du courrier le 12 mai 2006 et le 29 mai 2006, il a versé le montant du loyer pour le mois de mai sur un compte courant intitulé "location bloquée" qu'il avait ouvert le 30 mars 2006 en faveur de A._____, c'est-à-dire des bailleresses, auprès de la Banque B._____, en raison de prétendus défauts affectant la chose louée.

Le 20 juin 2006, les bailleresses ont résilié le contrat avec effet au 31 juillet 2006, pour défaut de paiement du loyer.
B.
Le 29 juin 2006, X._____ a déposé une requête de citation en conciliation auprès de l'Office des locations de Bienne. Il concluait à ce que le congé soit annulé et à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail restait pleinement valable.

Le 2 août 2006, les bailleresses ont requis le Président de l'arrondissement judiciaire de Bienne-Nidau d'ordonner l'expulsion du locataire avec menaces de sanctions en cas d'insoumission. Dans sa réponse, celui-ci a conclu à l'annulation du congé et au rejet de toutes les conclusions de ses adverses parties.

Par jugement du 1er novembre 2006 rendu en procédure sommaire, le Président a rejeté la demande d'annulation

du congé et a condamné le locataire à quitter les locaux loués pour le 31 décembre 2006.

Statuant sur appel de X._____ par jugement du 18 décembre 2006 rendu par voie de circulation, la 2ème Chambre civile de la Cour d'appel du canton de Berne, après avoir écarté les réquisitions de preuves présentées par le locataire, a rejeté l'action en annulation du congé déposée par celui-ci le 29 juin 2006 et l'a condamné à quitter les locaux loués pour le 28 février 2007 au plus tard, avec menaces de sanctions en cas d'inexécution de mauvaise foi.

En résumé, la cour cantonale a constaté que les bailleresses avaient fixé au locataire, par lettre du 9 mai 2006, un délai de paiement jusqu'au 10 juin 2006 pour le loyer en retard du mois de mai. Elle a jugé que le locataire avait été en demeure pour ce loyer, au motif que le versement opéré le 29 mai 2006 n'avait pas été fait auprès d'un office désigné à cet effet par le canton, ne constituant ainsi pas une consignation en bonne et due forme (au sens de l'art. 259g CO), et que le montant avait été transféré aux bailleresses le 10 juillet 2006 seulement. La cour cantonale en a conclu que le 20 juin 2006, le bail avait été résilié valablement pour cause de demeure (conformément à l'art. 257d CO). Enfin, elle a dit que ce congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi (au sens de l'art. 271 CO).
C.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt séparé de ce jour, X._____ (le défendeur) interjette le présent recours en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut principalement à l'annulation du congé et au rejet de toutes les conclusions des bailleresses, subsidiairement à l'annulation du jugement du 18 décembre 2006, avec suite de frais et dépens.

Y._____ et Z._____ (les demanderesses) proposent le rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242). L'acte attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par l'OJ (art. 132 al. 1 LTF).
2.
2.1 En matière d'expulsion de locataire, lorsque, comme dans le cas particulier, la procédure est régie par l'art. 274g CO et débouche sur une décision finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ, le recours en réforme est recevable, si la valeur litigieuse exigée par l'art. 46 OJ est atteinte (cf. ATF 122 III 92 consid. 2c p. 94 s.; 119 II 241 consid. 5a p. 246). Tel est le cas en l'espèce, la valeur litigieuse dépassant très largement le seuil de 8'000 fr. (sur la détermination de la valeur litigieuse en cas de contestation d'une résiliation, cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1). Par ailleurs exercé par le défendeur, qui a succombé dans ses conclusions, le recours en réforme soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile compte tenu des féries (art. 34 al. 1 let. c et 89 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
2.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252).

Saisi d'un tel recours, 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 faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou 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).

Dans la mesure où une partie recourante présente 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'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). 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 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).
2.3 Enfin, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (art. 63 al. 1 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique adoptée par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29). L'acte de recours doit toutefois contenir la motivation des conclusions (art. 55 al. 1 let. c OJ); la partie recourante doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité cantonale a méconnu le droit fédéral (cf. ATF 116 II 745 consid. 3 p. 749; 106 II 175).
3.
3.1 Le défendeur ne conteste pas que les conditions pour une résiliation du contrat de bail prévues à l'art. 257d CO étaient en soi remplies et ne soutient pas que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO, de sorte que la Cour de céans n'a pas à revenir sur ces points (art. 55 al. 1 let. b et c OJ).
3.2 Pour l'essentiel, le défendeur fait grief aux précédents juges de ne pas avoir retenu que le congé a été prononcé à titre de représailles et est donc annulable conformément à l'art. 271a al. 1 let. a CO. Dans ce cadre, il se plaint d'une instruction insuffisante au regard de l'art. 8 CC et de l'art. 274g CO. L'autorité cantonale aurait omis d'instruire les faits pertinents allégués, notamment: qu'un litige a surgi en 2004 avec les demanderesses, celles-ci lui demandant, après huit ans de bail, le paiement du prix de l'inventaire utilisé gratuitement jusqu'alors; que ces prétentions ont été rejetées en justice, en dernière instance le 15 décembre 2005 par le Tribunal fédéral (4C.350/2005); que deux mois plus tard, les demanderesses ont résilié le contrat de bail, résiliation dont elles ont par la suite admis la nullité; que dès le jugement du Tribunal fédéral précité, les demanderesses ont cessé d'entretenir des objets qu'elles avaient toujours entretenus; qu'elles ont contesté devoir réparer des défauts qu'il a annoncés; qu'elles voulaient l'embêter afin qu'il parte; qu'il a dès lors suspendu son ordre permanent pour le paiement du loyer, en vue d'une consignation; que les demanderesses ne risquaient aucun préjudice dès lors
qu'il avait déposé une garantie de 180'000 francs au début du bail auprès d'une banque; que le 25 juillet 2006, il a déposé plainte pénale pour contrainte contre les demanderesses; que celles-ci ont sans droit arrêté le chauffage le 17 novembre 2006, prétextant le non-paiement d'acomptes.
3.3 L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (cf. Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, Zurich 2005, n. 5.1.4 p. 534 s.; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, n. 5.1.4 p. 475; Higi, Commentaire zurichois, n. 61 ad art. 271a CO).
3.4 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 paiement dans ce délai il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Toute demeure du locataire justifie en principe l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO. Le congé donné conformément à cette disposition peut néanmoins être annulable. En effet, selon le texte de l'art. 271a al. 3 let. b CO, les seuls motifs que le locataire en demeure ne peut pas invoquer pour obtenir l'annulation du congé sont ceux qui figurent à l'art. 271a al. 1 let. d (congé donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi) et e (congé donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure, abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, renoncé à saisir le juge ou enfin conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire) CO. A contrario, il en découle que le locataire en demeure peut, du moins en principe, se prévaloir de l'art. 271 et de l'art. 271a al. 1 let. a, b,

c et f CO (cf. arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004, reproduit in SJ 2004 I 424, consid. 3.1 p. 425). L'art. 271 CO déclare
annulable tout congé, par le bailleur ou par le locataire, qui contrevient aux règles de la bonne foi; l'art. 271a al. 1 CO énumère certains congés annulables donnés par le bailleur.
Cela étant, ce n'est toutefois qu'à titre exceptionnel que la résiliation donnée pour cause de demeure du locataire sera annulée. Elle doit apparaître inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Tel peut être le cas si le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, 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 de ce délai (cf. ATF 120 II 31 consid. 4; arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004, reproduit in SJ 2004 I 424, consid. 3.1 p. 425 s. et les références citées).
3.5 En principe, le congé donné au locataire en demeure peut aussi être annulé au motif qu'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

Toutefois, si un litige avec le bailleur, dans lequel le locataire était de bonne foi, a été porté devant l'autorité de conciliation ou judiciaire, le locataire ne peut pas faire annuler le congé donné pour cause de demeure (art. 271a al. 3 let. b CO); on ne discerne pas pourquoi le locataire en demeure devrait bénéficier d'une protection plus étendue lorsqu'il n'y a pas eu de telle procédure. En outre, il ne se justifie en soi pas de traiter le locataire qui ne paie pas le loyer différemment selon qu'il est en litige avec le bailleur ou non; c'est d'autant moins le cas lorsque le litige porte sur des défauts de la chose louée, cas où le locataire, qui a le cas échéant droit à une réduction du loyer, peut éviter la demeure en consignant le montant du loyer (art. 259g CO).

Dans ce sens, la jurisprudence a précisé que l'art. 257d CO permettait de résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer, sans qu'il importe, à cet égard, que le bailleur avait de toute façon l'intention de résilier pour une autre raison (cf. arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004, reproduit in SJ 2004 I 424, consid. 3.2.2 p. 427). En soi, il n'y a donc rien d'abusif à ce que le bailleur exerce cette faculté accordée par la loi aussi s'il est en litige avec le locataire et veut pour ce motif mettre fin au contrat de bail. Ce n'est que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut dès lors concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO.
3.6 En l'espèce, les faits allégués par le défendeur, même s'ils étaient avérés, ne suffiraient pas pour que cette exigence soit satisfaite.

Le litige relatif au paiement de l'inventaire a été définitivement tranché en défaveur des demanderesses dans le cadre d'une procédure judiciaire; celles-ci ont en outre renoncé à saisir le juge au sujet du premier congé contesté par le défendeur. Nonobstant, une résiliation restait possible, la protection légale de trois ans contre un congé dans de telles circonstances (art. 271a al. 1 let. e CO) étant, par la loi, expressément exclue en cas de demeure du locataire (art. 271a al. 3 let. b CO).

Dès lors, ce ne sont que les autres faits qui pourraient, le cas échéant, justifier l'annulation du congé. Il s'agit essentiellement d'un litige relatif à l'obligation des demanderesses de remédier à certains prétendus défauts de la chose louée. Pour ce cas de figure, la loi donne au locataire qui ne veut pas verser le loyer au bailleur le droit de consigner les loyers auprès d'un office désigné par le canton et d'éviter de cette façon de tomber en demeure (art. 259g CO). Le défendeur, bien qu'assisté d'un avocat, n'en a pas usé, créant ainsi les conditions prévues à l'art. 257d CO pour une résiliation par les demanderesses. Dans ces circonstances, la résiliation intervenue ne saurait être considérée comme inadmissible au regard des principes de l'abus de droit et de la bonne foi.

L'existence d'un montant de 180'000 fr. déposé à titre de sûretés (art. 257e CO), fait courant en matière de contrat de bail, est sans pertinence, car tant que dure le bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes qu'il doit au bailleur, notamment lorsqu'il est mis en demeure pour le paiement du loyer (Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 2.3.1 p. 237; Lachat, Commentaire romand, n. 9 ad art. 257e). En effet, imputer le loyer impayé sur les sûretés reviendrait à diminuer ces dernières; or, le bailleur n'a pas à accepter une réduction unilatérale des sûretés convenues dans le contrat de bail (cf. Higi, op. cit., n. 33 ad

art. 257e CO). En outre, le bailleur a droit au paiement ou à la consignation du loyer à l'échéance; il ne saurait être obligé d'y renoncer au motif qu'il bénéficie d'une garantie qui lui permettra d'encaisser les loyers impayés à une date ultérieure, éventuellement à la fin du bail seulement.

Enfin, on ne voit pas en quoi le dépôt d'une plainte pénale pour contrainte contre les demanderesses, qui plus est déposée après la résiliation, serait pertinente au regard de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Il en va de même de la mise à l'arrêt du chauffage par les demanderesses six mois après la résiliation.

Il s'ensuit que les faits allégués par le défendeur ne sauraient justifier l'annulation de la résiliation. Il ne peut dès lors être fait grief à l'autorité cantonale de ne pas avoir fait porter l'instruction sur ces faits (ATF 126 III 315 consid. 4a).
4.
Les considérants qui précèdent commandent le rejet du recours.
5.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge du défendeur, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge du défendeur.
3.
Le défendeur versera aux demanderesses, créancières solidaires, une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la 2ème Chambre civile de la Cour d'appel du canton de Berne.
Lausanne, le 25 avril 2007
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: