Urteilskopf

119 II 241

49. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 20 avril 1993 dans la cause L. S.A. contre D. S.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Ausweisung eines säumigen Mieters (Art. 274g OR) - Endentscheid (Art. 48 OG) - Verrechnung (Art. 124 Abs. 2 und 257d OR).

1. Die Behörde, die aufgrund der in Art. 274g OR geregelten Kompetenzattraktion über die Ausweisung und über die Gültigkeit der Kündigung zu befinden hat, ist von Bundesrechts wegen gehalten, die Sache mit voller Kognition zu prüfen, ungeachtet des dafür nach kantonalem Recht vorgesehenen Verfahrens. Da ihrem Entscheid materielle Rechtskraft zukommt, handelt es sich um einen Endentscheid im Sinne von Art. 48 OG (E. 2 - 5).

2. Die Verrechnungserklärung des Mieters, die dieser nach Eintritt des Kündigungszeitpunktes vornimmt, vermag den Mietvertrag nicht wiederaufleben zu lassen (E. 6b).

Regeste (fr):
Expulsion d'un locataire en demeure (art. 274g CO) - décision finale (art. 48 OJ) - compensation (art. 124 al. 2 et 257d CO).

1. L'autorité appelée à statuer sur l'expulsion et sur la validité du congé en vertu de l'attraction de compétence de l'art. 274g CO est tenue, par le droit fédéral, d'examiner la cause avec une pleine cognition, quelle que soit la procédure instituée par le droit cantonal. Revêtue de l'autorité de chose jugée, sa décision est finale au sens de l'art. 48 OJ (consid. 2 à 5).

2. La déclaration de compensation du locataire intervenant après que le congé est devenu effectif ne peut pas faire renaître le bail (consid. 6b).

Regesto (it):
Sfratto per mora di un conduttore (art. 274g CO) - Decisione finale (art. 48 OG) - compensazione (art. 124 cpv. 2 e 257d CO).

1. L'autorità chiamata a statuire sullo sfratto e sulla validità della disdetta in virtù dell'attrazione di competenza dell'art. 274g CO è tenuta, secondo il diritto federale, ad esaminare il litigio con piena cognizione, indipendentemente dalla procedura prevista dal diritto cantonale. Poiché la sua decisione ha forza di cosa giudicata, essa ha carattere finale ai sensi dell'art. 48 OG (consid. 2 a 5).

2. La dichiarazione di compensazione del conduttore che interviene dopo la disdetta non può far rinascere il contratto di locazione (consid. 6b).

Sachverhalt ab Seite 242

A.- D. S.A. a remis à bail à L. S.A. des locaux commerciaux dès le 1er juin 1989. Le loyer était payable trimestriellement à l'avance, mais recevable à bien plaire par mois d'avance s'il était acquitté ponctuellement. En 1991, la bailleresse a fait savoir à trois reprises à la locataire, en retard dans ses versements, qu'elle entendait obtenir désormais le paiement du loyer par trimestre et à l'avance. Le 5 septembre 1991, D. S.A. a mis L. S.A. en demeure de payer dans les trente jours le montant de 15'200 francs - représentant les loyers d'août à novembre 1991 -, sous peine de résiliation du bail en vertu de l'art. 257d CO. Le loyer d'août 1991 a été réglé le 18 septembre 1991. Le 14 octobre 1991, D. S.A. a résilié le bail pour le 30 novembre 1991.

B.- Le même jour, L. S.A. a adressé une requête en annulation de congé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey. Par la suite, D. S.A. a déposé une requête d'expulsion auprès du Juge de paix du cercle de Montreux. Conformément à l'art. 274g CO, la Commission de conciliation a alors transmis la requête en annulation de la résiliation du bail au juge compétent en matière d'expulsion. Lors de l'audience tenue le 20 février 1992, L. S.A. s'est opposée à la résiliation et à l'expulsion en invoquant la compensation avec une créance de 124'993 fr. 95. Par jugement du 28 février 1992, le Juge de paix a rejeté la requête d'expulsion, la bailleresse étant renvoyée à ouvrir action selon les règles ordinaires. Le 22 avril 1992, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a admis le recours pour déni de justice formé par D. S.A. et a prononcé l'expulsion.

C.- L. S.A. interjette un recours en réforme, tendant au refus de l'expulsion. D. S.A. conclut à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Le Tribunal fédéral rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Selon l'art. 48 al. 1 OJ, 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. D'après la

jurisprudence, une décision est finale lorsque la juridiction cantonale statue sur une prétention matérielle ou refuse d'en juger pour un motif interdisant définitivement que la même prétention soit une nouvelle fois émise entre les mêmes parties (ATF 116 II 382 consid. 2a, 25 consid. 1c, ATF 111 II 65 consid. 1a, ATF 104 II 217 consid. 2 et les arrêts cités). En particulier, un jugement est final lorsqu'il statue sur le droit litigieux avec l'autorité de chose jugée (SANDOZ/POUDRET, Ordonnance de séparation de biens de l'art. 176 al. 1er ch. 3 CC et décision finale de l'art. 48 OJ, in JdT 1990 I, p. 324). Que la décision ait été prise en procédure sommaire ne fait pas obstacle au recours en réforme, pourvu qu'elle statue définitivement sur une prétention issue du droit fédéral; tel est le cas si la décision a 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 (ATF 116 II 382 /383 consid. 2a). Le caractère final ou non d'une décision se détermine à la lumière du droit cantonal de procédure (ATF 116 II 382 consid. 2a), à moins que le droit fédéral lui-même n'impose des règles de procédure propres à influer sur la nature de la décision.

3. En l'espèce, la décision attaquée est un arrêt de la Chambre des recours prononçant l'expulsion d'une locataire dont le bail a été résilié pour cause de demeure. a) Sous l'empire de l'ancien droit du bail à loyer, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se pencher sur le caractère final ou non de telles décisions. Selon cette jurisprudence, un prononcé d'expulsion accordant au bailleur une protection provisoire et n'empêchant pas le juge civil d'examiner, dans un procès au fond, la validité de la résiliation et ses conséquences, ne constitue pas une décision finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ (ATF 116 II 382 consid. 2a, ATF 104 II 217 consid. 2; arrêt du 16 février 1989 en la cause R. contre G., reproduit in SJ 1989 p. 320; arrêt du 11 août 1983 en la cause B. et B. contre N., reproduit in SJ 1984 p. 236). Le recours en réforme a ainsi été déclaré irrecevable contre une ordonnance provisoire au sens de l'art. 326 CPC/BE prononçant l'expulsion (ATF 104 II 217 consid. 2) ainsi que contre des arrêts genevois confirmant des décisions d'expulsion émanant du Tribunal des baux (arrêts du 16 février 1989 et du 11 août 1983 précités; sur la question, cf. CORBOZ, La nature du jugement d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, in SJ 1989, p. 585). En revanche, une décision rendue selon la procédure sommaire de sommation zurichoise ("summarisches Befehlsverfahren") est finale, car elle jouit de la force de chose jugée selon le droit

cantonal (ATF 103 II 252 consid. 1b); tel est également le cas de la décision du Tribunal supérieur argovien confirmant une expulsion prononcée en procédure sommaire (arrêt non publié du 23 avril 1991 en la cause R. contre F. AG, traduit partiellement en français in Droit du bail No 4/1992, n. 35). Dans l' ATF 116 II 381 ss, le Tribunal fédéral a examiné la recevabilité du recours en réforme contre un arrêt sur recours pour déni de justice rendu, comme en l'espèce, en application de la loi vaudoise du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (ci-après: LEx). A ce propos, il a constaté que, selon la jurisprudence vaudoise, le Juge de paix pouvait se fonder sur des faits hautement vraisemblables (art. 13 et 14 LEx, instituant une procédure sommaire), que le pouvoir du Tribunal cantonal statuant sur recours pour déni de justice se limitait à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LEx) et que le locataire pouvait toujours agir selon la voie ordinaire, même si l'art. 16 LEx ne mentionnait cette possibilité que pour le bailleur (consid. 2b). Le Tribunal fédéral en a déduit que l'arrêt de la Chambre des recours n'était pas une décision finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ. b) Les dispositions précitées de la LEx n'ont pas été modifiées suite à l'entrée en vigueur le 1er juillet 1990 des nouveaux articles 253 et suivants CO. La question se pose néanmoins de savoir si la jurisprudence consacrée par l' ATF 116 II 381 ss doit être maintenue sous l'empire du nouveau droit du bail à loyer.

4. a) De manière générale, les cantons sont libres, en principe, de prévoir une procédure sommaire conduisant à une décision provisoire à côté d'une procédure ordinaire donnant lieu à une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée. Cette latitude n'existe toutefois que dans la mesure où le droit fédéral ne prescrit pas une seule procédure devant aboutir à une décision définitive (ATF 119 II 90 /91 consid. 2c). En matière de bail à loyer, il appartient en principe aux cantons de désigner les autorités compétentes et de régler la procédure (art. 274 CO). La compétence cantonale est toutefois limitée, notamment par l'art. 274g CO, de nature impérative (ATF 119 II 143 consid. 4a, ATF 118 II 305 consid. 4a). L'alinéa 1 de cette disposition prévoit une attraction de compétence en faveur du juge de l'expulsion en cas de contestation d'un congé extraordinaire, signifié par exemple suite à la demeure du locataire elle oblige les cantons qui attribuent à des autorités différentes les procédures de contestation de congé extraordinaire et les procédures d'expulsion à faire en sorte que le juge de

l'expulsion statue également sur la validité du congé lorsqu'une contestation sur cette question est pendante parallèlement à une procédure d'expulsion (ATF 118 II 305 consid. 4a et les références). b) Le Tribunal fédéral s'est déjà prononcé à plusieurs reprises sur la portée de l'art. 274g CO. Le but de l'attraction de compétence prévue par cette disposition est d'éviter que deux procédures soient menées, l'une devant le juge de l'expulsion, l'autre devant le juge chargé d'examiner la validité du congé; il s'agit non seulement de prévenir des jugements contradictoires, mais également de permettre une liquidation rapide des litiges en matière de bail à loyer, conformément à l'exigence posée par l'art. 274d al. 1 CO (ATF 119 II 143 consid. 4a et b, ATF 118 II 306 consid. 4a, ATF 117 II 557 consid. 2c; EIHOLZER, Anfechtung von ausserordentlichen Kündigungen im Mietrecht, in SJZ 1992/19, p. 326; SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT/USPI-COMMENTAIRE DU BAIL À LOYER, n. 14 ad art. 274g CO; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 113). Selon un arrêt du 18 décembre 1991, le juge de l'expulsion appelé à statuer définitivement sur la validité du congé en procédure sommaire doit examiner la cause de manière complète, aussi bien en fait qu'en droit (ATF 117 II 558 /559 consid. 2d). En effet, la décision par laquelle le juge statue définitivement sur une prétention de droit fédéral doit répondre, en vertu du droit fédéral, aux conditions fixées pour les jugements revêtus de l'autorité de la chose jugée; le juge de l'expulsion ne peut dès lors pas se contenter d'une simple vraisemblance quant aux faits, ni de moyens de preuve limités (ibid.). Une telle exigence permet également de garantir les droits du locataire puisque, lorsque le juge tranche définitivement le litige en procédure sommaire, le preneur ne peut pas faire examiner par la suite la validité du congé dans une procédure ordinaire (ibid.). L' ATF 118 II 302 ss concerne une affaire du canton de Zurich, qui connaît en matière d'expulsion la procédure sommaire de sommation; cette procédure permet au juge de se prononcer rapidement sur une prétention pour autant qu'elle repose sur des faits incontestés ou immédiatement prouvables ("liquid"). Selon cette jurisprudence, le juge ne peut pas considérer la prétention du bailleur à l'expulsion comme fondée sur des faits contestés ("illiquid") parce qu'il y a litige sur la validité de la résiliation et renvoyer le locataire à agir devant le juge ordinaire compétent en matière de contestations de congé; une telle décision d'irrecevabilité reviendrait en effet à réduire la procédure devant l'autorité compétente en

matière d'expulsion à un contre-temps inutile, contraire au postulat de rapidité découlant de l'art. 274g CO (ATF 118 II 306 /307 consid. 4b). En pareil cas, le juge chargé de l'expulsion doit examiner la validité de la résiliation avec une cognition entière (ibid.).
Enfin, dans un arrêt très récent, le Tribunal fédéral a confirmé et précisé sa jurisprudence sur l'art. 274g CO: l'autorité compétente en matière d'expulsion chargée de se prononcer sur la validité du congé est tenue d'examiner la cause avec une pleine cognition, sans égard au fait que les preuves fondant le droit d'une partie peuvent être immédiatement fournies et qu'à première vue la partie adverse n'a rien de pertinent à opposer ("Liquidität") (ATF 119 II 145 consid. 4b). c) Aucun motif ne justifie de restreindre l'application de cette règle de droit fédéral aux cantons qui ont introduit la procédure sommaire de sommation. Elle s'impose également aux cantons qui, à l'instar du canton de Vaud, connaissent une procédure sommaire au sens propre à côté d'une procédure ordinaire. Dès lors que l'autorité compétente sur la base de l'art. 274g CO doit, en vertu du droit fédéral, se prononcer avec une cognition entière en fait et en droit, sa décision est revêtue de l'autorité de chose jugée, quel que soit le type de procédure institué par le droit cantonal. Il n'y a ainsi pas place pour un système cantonal qui prévoirait plusieurs procédures parallèles, par exemple une procédure sommaire menant à un prononcé provisoire suivi, à la demande de l'une des parties, d'un jugement définitif en procédure ordinaire. Il s'ensuit que le droit fédéral prescrit, en cas d'attraction de compétence fondée sur l'art. 274g CO, une procédure unique débouchant sur un jugement définitif. Cette solution s'impose au regard de la ratio de l'art. 274g CO qui vise au règlement rapide de ce genre de litige.

5. a) Les décisions rendues sur la base de l'art. 274g CO étant revêtues de l'autorité de la chose jugée, el-

les sont finales au sens de l'art. 48 al. 1 OJ. Elles peuvent ainsi faire l'objet d'un recours en réforme au Tribunal fédéral, pour autant que les autres conditions de recevabilité soient réalisées. On observera au passage que l'ouverture du recours en réforme en matière d'expulsion suite à un congé extraordinaire est approuvée par POUDRET (en tout cas lorsque l'expulsion est prononcée, COJ V, n. 11.5 ad art. 48), RAPP (Droit du bail no 4/1992, note 5, p. 31) et DUCROT (Procédure et contentieux en matière de bail à loyer et de bail à ferme non agricole, en particulier dans le canton du Valais, in Revue valaisanne de jurisprudence

1991/1, p. 173), qui arrivent à une conclusion identique par une voie quelque peu différente. b) En l'espèce, la Chambre des recours a, malgré la limitation de son pouvoir à l'arbitraire par le droit cantonal, examiné la cause au fond de manière complète. Sur le vu de ce qui précède, la décision attaquée est finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ; émanant au surplus d'une autorité supérieure cantonale et atteignant la valeur litigieuse de 8'000 francs (art. 46 OJ), elle est susceptible d'être attaquée par la voie du recours en réforme. Il convient donc d'entrer en matière sur le recours. c) Il appartiendra au législateur vaudois de réviser la LEx afin de l'harmoniser avec les exigences fédérales déduites de l'art. 274g CO et rappelées ci-dessus. A cet égard, l'intérêt du justiciable commande de désigner clairement l'autorité compétente en la matière (ATF 119 II 145 consid. 4b). Rien n'empêche de laisser au Juge de paix la compétence en matière d'expulsion d'un locataire en demeure et, par attraction, en matière de contestations de la validité du congé, pour autant qu'il jouisse d'une pleine cognition en fait comme en droit et que sa décision puisse être attaquée par un recours en réforme cantonal (cf. POUDRET, COJ II, n. 1.2.3 et 1.2.4 ad art. 48).

6. Sur le fond, le litige porte sur la validité du congé signifié par la demanderesse pour cause de non-paiement du loyer (art. 257d CO). Selon la Chambre des recours, la compensation invoquée par la défenderesse n'est pas intervenue dans le délai de trente jours prévu à l'art. 257d CO et ne peut donc justifier l'annulation de la résiliation du bail. a) (moyen irrecevable).
b) A titre subsidiaire, la défenderesse se plaint d'une violation de l'art. 124 al. 2 CO. Elle soutient que la compensation invoquée lors de l'audience devant le Juge de paix du 20 février 1992 a eu pour effet d'éteindre sa dette et de rendre inopérant le congé notifié pour cause de demeure. Faute de paiement dans le délai d'au moins trente jours fixé au locataire en demeure, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 257d al. 2 CO). Avec le premier juge, la recourante soutient que cette disposition ne s'applique que dans l'hypothèse du non-paiement du loyer, et non lorsque le locataire a envers le bailleur des créances à faire valoir en compensation; dans ce cas-là, il conviendrait d'appliquer l'art. 124 al. 2 CO qui prévoit un effet rétroactif en

ce sens que les deux dettes sont réputées éteintes depuis le moment où elles pouvaient être compensées. aa) Sous le nouveau droit du bail, la résiliation extraordinaire en cas de demeure du locataire n'intervient plus automatiquement à l'expiration du délai imparti (art. 265 al. 1 aCO), mais suppose une manifestation de volonté du bailleur (art. 257d CO). Il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner les effets d'une déclaration de compensation intervenant avant la notification du congé ou la fin du contrat fixée par le bailleur qui résilie. En effet, en l'espèce, la locataire a fait valoir la compensation près de trois mois après la fin du contrat telle que fixée dans la lettre de résiliation du 14 octobre 1991. bb) Selon la doctrine, le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, mais la déclaration de compensation doit intervenir dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO (LACHAT/MICHELI, Le nouveau

droit du bail, 2e éd., p. 151 et 157; SVIT-MIETRECHT KOMMENTAR/USPI-COMMENTAIRE DU BAIL À LOYER, n. 17 et 19 ad art. 257d CO; LACHAT/STOLL, Mietrecht für die Praxis, 3e éd., p. 135 et 142; sous l'ancien droit du bail: mp 4/1988, p. 158; SCHMID, n. 10 ad art. 265 aCO).
Des auteurs ont étudié plus généralement l'éventuelle incidence de l'art. 124 al. 2 CO sur les délais de grâce prévus par le code des obligations (art. 107 al. 2 CO, 265 aCO et 293 aCO). Ils sont arrivés à la conclusion que si le créancier a résilié le contrat à cause de la demeure du débiteur, l'art. 124 al. 2 CO ne peut faire "revivre" le contrat et que, par conséquent, pour être efficace, la compensation doit être invoquée dans le délai de grâce (AEPLI, n. 127 ad art. 124 CO; VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen OR, 3e éd., vol. II, p. 207/208). cc) La solution préconisée par la doctrine emporte la conviction. Mode d'extinction des obligations, la compensation est un succédané de l'exécution (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, p. 451). A priori, il n'y a donc pas de raison de la traiter différemment du mode ordinaire d'exécution que constitue le paiement et de s'écarter de la règle de l'art. 257d al. 2 CO. Mais surtout, la sécurité du droit commande de limiter dans le temps la possibilité d'invoquer la compensation pour déjouer les effets de la demeure et, dans cette perspective, il apparaît en tout cas inadmissible qu'une déclaration de compensation effectuée après le terme du contrat puisse avoir un quelconque effet sur la validité de la résiliation.

En conséquence, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en jugeant que la déclaration de compensation intervenue le 20 février 1992 était tardive et ne pouvait annihiler les effets de la demeure du locataire.