

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.172/2005 /ech

Arrêt du 14 septembre 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Klett et Favre.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
Commune X. _____,
demanderesse et recourante, représentée par
Me Laurent Moreillon,

contre

Y. _____ SA,
défenderesse et intimée.

Objet
évacuation; abus de droit,
recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 21 avril 2005.

Faits:

A.

Par contrat de bail à loyer du 23 juin 2003, la commune X. _____ (ci-après: la commune) a remis en location à Z. _____ SA un local commercial avec ses annexes, pour une durée initiale du 1er septembre 2003 au 31 août 2008. Le loyer mensuel était fixé entre 1'000 et 2'600 fr., en fonction du chiffre d'affaires annuel, et arrêté en fait à 1'500 fr. Le même jour, les parties ont convenu du transfert du bail à Y. _____ SA, nouveau locataire qui a repris l'ensemble des droits et obligations découlant du contrat.

Devant la carence de Y. _____ SA, la commune l'a sommée, le 7 mai 2004, de s'acquitter de l'arriéré de loyer des mois de février à mai 2004 ainsi que du loyer échu au 30 juin 2004, soit la somme de 7'500 fr., sous menace de résiliation du bail.

Le 30 juin 2004, Y. _____ SA a versé par poste cette somme de 7'500 fr., qui a été créditée sur le compte de la commune le 2 juillet 2004. Entre-temps, le 1er juillet 2004, celle-ci a résilié le bail au moyen d'une formule officielle à l'échéance du 31 août 2004, résiliation contestée par la locataire devant la Commission de conciliation du district de Nyon.

B.

Le 7 octobre 2004, la commune a requis du Juge de paix du district de Nyon l'expulsion de la locataire, qui a été ordonnée le 3 décembre 2004.

Contre cette ordonnance, Y. _____ SA a recouru à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, qui a accordé l'effet suspensif. Dans son arrêt du 21 avril 2005, celle-ci a appliqué sa jurisprudence selon laquelle le paiement est effectué en temps utile à la poste le dernier jour du délai, solution reprise par la doctrine cantonale, sauf si le bailleur fait savoir de manière claire dans sa commination qu'il entend se voir créditer sur son compte le montant arriéré dans le délai fixé, contrairement au mode de paiement usuel convenu, et s'il ne joint pas de bulletin postal. En l'espèce, l'avis comminatoire du 7 mai 2004 ne mentionnait pas ces exigences, de sorte que le paiement était intervenu en temps utile, conformément à la jurisprudence fédérale (ATF 124 III 145) et à la doctrine (Weber, Commentaire bâlois, n. 3 ad art. 257d CO). De plus, le grief d'abus de droit soulevé par la bailleuse était fondé sur des faits ne ressortant pas de l'ordonnance ou du dossier de première instance, donc irrecevables.

C.

La commune (la demanderesse) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Invoquant l'ATF

119 II 232, elle considère que la cour cantonale a violé l'art. 74 CO en inversant la présomption posée par cette disposition. De plus, l'application faite par la Chambre des recours de l'ATF 124 III 145 méconnaissait la procédure stricte prévue par l'art. 275d CO (sic), qui impliquait le respect du délai sans circonstance aléatoire. Concernant l'abus de droit, la demanderesse estime que la juridiction cantonale a violé l'art. 8 CC, car elle avait allégué, et prouvé par pièces, en première instance, que la locataire n'avait jamais exploité le local commercial comme épicerie-traiteur et n'avait pas démontré l'intention de le faire. Elle avait tenté d'amener la bailleresse à racheter le matériel et le stock de ce commerce.

Y. _____ SA (la défenderesse) n'a pas déposé de réponse.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 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; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252; 126 III 59 consid. 2a).

1.2 Au surplus, 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).

1.3 En matière d'expulsion de locataire, lorsque 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. A l'opposé, si la procédure n'a porté que sur une demande d'expulsion, même au cours de laquelle le locataire a contesté préjudiciellement le congé, c'est le droit cantonal de procédure qui détermine si la décision d'expulsion est finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ, ou non. Dans cette dernière hypothèse, le recours en réforme n'est pas recevable (cf. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, n. 3.3.1 et 3.3.2 p. 105).

Dans le cas particulier, la locataire a contesté la résiliation du bail devant la Commission de conciliation du district compétent, avant que la propriétaire ne requiert son expulsion du Juge de paix du même ressort. Dans ces conditions, l'art. 274g CO s'applique, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois ayant statué en dernière instance cantonale avec un plein pouvoir d'examen, aux termes de l'art. 457 al. 2 du Code de procédure civile du 14 décembre 1966.

Le loyer déterminant est de 1'500 fr. par mois, et le contrat passé initialement pour une durée de cinq ans dès le 1er septembre 2003, de sorte que le seuil de 8'000 fr. fixé pour la valeur litigieuse est largement dépassé (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).

1.4 Pour le surplus, interjeté par la partie dont la requête en expulsion a été rejetée et déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ), le recours est recevable.

2.

La propriétaire soutient que la cour cantonale a violé les art. 74 et 257d CO, en retenant que la locataire avait payé dans le délai utile l'arriéré de loyer en le versant à la poste le dernier jour du délai comminatoire, alors que ce montant n'a été crédité sur le compte de la bailleresse que deux jours plus tard.

2.1 Se basant sur l'ATF 119 II 232, la demanderesse estime qu'en payant le montant dû le dernier jour du délai comminatoire à la poste, de sorte qu'elle en a été créditée deux jours plus tard, la débitrice a pris le risque d'un retard dont elle doit assumer la charge. De son côté, la cour cantonale s'est conformée à sa jurisprudence, fondée sur la doctrine, qui assimile le paiement du loyer dans le délai comminatoire à celui du versement d'une avance de frais judiciaire, considérée comme payée à un bureau de poste suisse le dernier jour du délai imparti, sauf si le bailleur a fait savoir de manière claire dans sa commination qu'il entendait se voir créditer sur son compte le montant arriéré dans ce même délai, contrairement au mode de paiement usuel convenu.

La Chambre des recours s'est encore référée à l'ATF 124 III 145, selon lequel la remise d'un bulletin

de versement postal emportait désignation de la poste comme lieu de paiement, suivant la pratique admise dans le milieu des affaires, de sorte que le créancier prenait le risque du retard qui pourrait résulter de ce mode de paiement. Les précédents juges ont enfin rappelé la position du commentaire bâlois (Weber, op. cit., n. 3 ad art. 257d CO), adoptée par la cour cantonale genevoise (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 12 mars 2001, publié in Cahiers du bail [CdB] 2001 p. 121), d'après lesquels, lorsque le contrat prévoyait le paiement au compte postal du bailleur et que celui-ci avait remis des bulletins de versement au locataire pour le paiement des loyers, la date déterminante pour le respect du délai comminatoire était celle du paiement à la poste.

2.2 En l'espèce, la cour cantonale a relevé que le contrat de bail, qui incluait un renvoi exprès aux règles et usages locatifs du canton de Vaud, prévoyait le paiement du loyer par la poste. La commination du 7 mai 2004 était muette quant au compte sur lequel l'arriéré devait être versé. Il y avait lieu de déduire de la connaissance, par la locataire, du compte bancaire de la bailleuse et du compte postal de la banque auprès de laquelle ce compte était ouvert, que celle-ci avait remis à celle-là des bulletins de versement postaux nécessaires à l'exécution de son obligation de s'acquitter du montant du loyer.

A teneur de l'art. 74 al. 1 CO, le lieu d'exécution de l'obligation est déterminé par la volonté expresse ou présumée des parties. Celles-ci peuvent notamment renvoyer à des conditions générales préformulées ou à des usages commerciaux, étant précisé que le débiteur ne sera pas lié par une clause imposant un lieu inhabituel, si son attention n'a pas été spécialement attirée sur celle-ci (Hohl, Commentaire romand, n. 4 ad art. 74 CO). Le lieu de l'exécution est généralement fixé par la volonté expresse des parties. Il peut l'être par leur volonté tacite. L'envoi d'un bulletin de versement postal désigne la poste comme bureau de paiement. De même, par l'indication d'un compte postal ou bancaire dans sa correspondance, sur ses factures, ses sommations, ses bulletins de livraison, le créancier autorise tacitement le débiteur à s'acquitter auprès de la poste ou de la banque (Hohl, op. cit., n. 5 ad art. 74 CO; Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3e éd., Berne 2003, n. 7.13 p. 40).

2.3 Dans le cas particulier, c'est à juste titre que la cour cantonale a retenu que le contrat de bail, par renvoi exprès aux règles et usages locatifs du canton de Vaud, prévoyait le paiement par la poste, qui devenait ainsi le lieu où le paiement devait être accompli. Par ailleurs, faute d'indication complémentaire, les juges ont pu préciser la volonté hypothétique des parties en se fondant sur les circonstances entourant l'opération de paiement, soit la connaissance par la locataire du compte postal de la banque et du compte bancaire de la propriétaire, qui devait être payée par poste d'après le contrat lui-même, de sorte que, en l'absence de toute indication contraire contenue dans la commination de l'art. 257d al. 1 CO, la locataire a payé au lieu prévu et dans le délai utile l'arriéré de loyer qu'elle devait (cf. Hohl, op. cit., n. 16 in fine ad art. 77 CO; Guhl, Das schweizerische Obligationenrecht, 9e éd., Zurich 2000, n. 173 p. 443).

Il s'ensuit que la Chambre des recours n'a pas violé le droit fédéral, soit l'art. 257d CO, en considérant que le paiement effectué le dernier jour du délai comminatoire auprès de la poste, à l'intention de la créancière bailleuse, est intervenu en temps utile, de sorte que les conditions de l'expulsion n'étaient pas réalisées. Le moyen doit donc être rejeté.

3.

Incidentement, la demanderesse se plaint d'une violation de l'art. 8 CC en ce que la locataire n'avait jamais allégué, ni prouvé, avoir reçu des bulletins de versement de la part de la propriétaire.

3.1 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve - auquel correspond en principe le fardeau de l'allégation (cf. Hohl, Procédure civile, tome I, n. 786 ss p. 152 ss) - et, partant, les conséquences de l'absence de preuve ou d'allégation (cf. ATF 127 III 520 consid. 2a et les arrêts cités). On fonde également sur cette disposition le droit à la preuve, c'est-à-dire la faculté pour une partie d'être admise à apporter la preuve de ses allégués dans les procès civils (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 290).

Le droit fédéral matériel détermine quels sont les faits qui doivent être allégués et prouvés. Autrement dit, ressortissent au droit civil fédéral et peuvent être invoqués dans le recours en réforme tant la pertinence de l'allégué que le contenu minimal suffisant de l'allégation (charge de la motivation en fait ou Substanziierungspflicht). Les exigences formelles auxquelles l'allégation des faits doit répondre sont en revanche des questions de droit cantonal dont l'examen ne peut être soumis au Tribunal fédéral que par la voie du recours de droit public (cf. ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223 et les arrêts cités).

Viole l'art. 8 CC le juge qui refuse toute administration de preuve, offerte, quant à sa forme et son

fond, selon les exigences de droit cantonal, sur un fait juridiquement pertinent alors qu'il considère l'allégation des faits ni comme établie à satisfaction de droit ni comme réfutée; il en va de même lorsque le juge rejette à tort une demande parce qu'elle serait insuffisamment motivée: ce faisant, il écarte aussi les offres de preuve du plaideur (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 290 s.). L'art. 8 CC ne prescrit cependant pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées ni ne dicte comment le juge doit forger sa conviction. Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 291). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi à satisfaction de droit ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet. Il s'agit alors d'une question de pure appréciation des preuves qui relève du recours de droit public (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522).

3.2 Tel est présentement le cas, puisque la cour cantonale a jugé, au terme d'une appréciation anticipée des preuves, qu'elle était suffisamment informée par la référence au contrat lui-même, aux règles et usages locatifs du canton de Vaud, et à la connaissance par la locataire des comptes bancaire et postal de la bailleresse, que le paiement devait intervenir à la poste, à défaut de détermination contraire explicite de la part de la propriétaire, ce qui n'était pas le cas. Dans ces conditions, les précédents juges n'avaient pas à ordonner des mesures probatoires complémentaires, étant précisé que même s'ils l'avaient fait, ils eussent pu renoncer à l'exécution de ces mesures, paraissant superflues (cf. ATF 106 Ia 161 consid. 2b p. 162 s.).

Le grief de violation de l'art. 8 CC, sans objet, doit être écarté.

4.

La demanderesse soutient enfin que la locataire a commis un abus de droit en cherchant à obtenir de la bailleresse le rachat du fonds de commerce installé dans le local loué.

4.1 Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (consid. 5b non publié de l'ATF 128 III 284; arrêt 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, consid. 2b p. 408 s.). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités; 127 III 357 consid. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF

107 Ia 206 consid. 3b p. 211 et les références citées).

4.2 Outre que les faits allégués ne ressortent pas du dossier cantonal, la Chambre des recours était fondée à considérer que l'intention de remettre le fonds de commerce à un nouveau locataire, ou éventuellement au bailleur lui-même, alors que le locataire actuel continue de payer le loyer dû, ne saurait tomber sous la définition de l'abus de droit. Les précédents juges pouvaient ainsi rejeter ce moyen sans amener la bailleresse à prouver que la locataire lui avait offert la reprise du fonds de commerce, ce fait n'ayant aucune pertinence sous l'angle de la reconnaissance d'un éventuel abus de droit, dès lors qu'il suffisait à la bailleresse de refuser l'offre, qui n'était pas à proprement parler déraisonnable ou exorbitante.

5.

Il résulte des considérants qui précèdent qu'en tous points infondé, le recours doit être rejeté.

6.

Compte tenu de l'issue du litige, les frais seront mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la défenderesse, qui n'a pas déposé de réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la demanderesse.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre des recours du Tribunal

cantonal vaudois.

Lausanne, le 14 septembre 2005

Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: