

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4C.235/2005 /ech

Arrêt du 24 octobre 2005  
Ire Cour civile

Composition  
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Favre et Kiss.  
Greffier: M. Carruzzo.

Parties  
A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_,  
défendeurs et recourants,

contre

D. \_\_\_\_\_,  
demandeur et intimé, représenté par Me Jacques Micheli.

Objet  
contrat de bail; modification du loyer; qualité pour agir et pour défendre,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du  
30 mai 2005.

Faits:

A.  
Par contrat du 28 février 1991, C. \_\_\_\_\_ a remis à bail à D. \_\_\_\_\_ un appartement de cinq pièces et demie sis au premier étage d'un immeuble dont il était propriétaire à Pully. Le 31 juillet 1998, il a fait donation de cet immeuble à ses deux fils, B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_, s'en réservant toutefois l'usufruit dès cette date.

B.  
B.a Le 28 février 2002, D. \_\_\_\_\_ a ouvert action contre C. \_\_\_\_\_, devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, en vue d'obtenir une diminution de son loyer mensuel, fixé à 3'600 fr.

B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à une majoration du loyer. Constatant que la réponse n'avait pas été déposée au nom de la personne assignée par le demandeur, le président du Tribunal des baux a interpellé les défendeurs à ce sujet. C. \_\_\_\_\_ a alors donné à la gérance mandatée par les nus-proprétaires de l'immeuble une procuration afin qu'elle le représente, au besoin, dans le litige pendant. Le demandeur a invité la juridiction saisie à déclarer les conclusions reconventionnelles irrecevables ou, sinon, à les rejeter.

Par jugement du 18 juin 2003, le Tribunal des baux a ramené le loyer mensuel net de l'appartement loué à 3'250 fr. dès le 1er juillet 2001, à 3'164 fr. dès le 1er juillet 2002 et à 2'997 fr. dès le 1er juillet 2003. Il a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions. Selon lui, C. \_\_\_\_\_, en tant qu'usufruitier, avait conservé la jouissance de l'immeuble donné à ses deux fils ainsi que le droit de le gérer; partant, il avait seul la qualité pour agir et pour défendre (légitimation active et passive) dans la procédure en modification du loyer, à l'exclusion des nus-proprétaires.

B.b B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont recouru en réforme et en nullité contre ce jugement. Ils ont conclu principalement à ce que le loyer annuel de l'appartement loué par D. \_\_\_\_\_ soit porté à 52'800 fr. dès le 1er juillet 2001. C. \_\_\_\_\_ n'a pas recouru contre ledit jugement.

Statuant par arrêt du 30 mai 2005, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours, dans la mesure où il était recevable, et confirmé le jugement attaqué. En bref, la cour cantonale a admis que les nus-proprétaires avaient un intérêt actuel et juridiquement protégé à faire trancher la question de savoir si les premiers juges leur avaient dénié à bon droit la qualité pour agir et pour défendre dans la cause pendante. Elle est arrivée à la même conclusion que ceux-ci, au motif que C. \_\_\_\_\_ avait conservé son statut de bailleur, avec les droits et obligations y afférents, bien qu'il eût abandonné la propriété de la chose louée à ses deux fils pour n'en garder que l'usufruit. Réfutant deux arguments avancés par les recourants, les juges cantonaux ont exclu, d'une part, que le prénommé ait pu renoncer unilatéralement à sa qualité de partie au procès, celle-ci, liée à la titularité du bail, étant indépendante de sa volonté, et, d'autre part, qu'il ait établi avoir transféré l'exercice de l'usufruit aux nus-proprétaires. Constatant que les recourants ne possédaient pas la qualité pour défendre, l'autorité intimée en a déduit qu'ils n'avaient pas d'intérêt à remettre en cause un jugement affectant les droits d'un tiers, en l'occurrence C. \_\_\_\_\_.

C.

Parallèlement à un recours de droit public qui a été déclaré irrecevable en tant qu'il émanait de C. \_\_\_\_\_ et rejeté en tant qu'il avait été déposé par les deux fils de celui-ci, ces trois personnes ont interjeté un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elles concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouveau jugement et déclarent maintenir les conclusions du recours qui a été formé le 20 octobre 2004 auprès de cette autorité.

L'intimé conclut principalement à l'irrecevabilité du recours en réforme et, subsidiairement, au rejet de ce recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Le recours en réforme n'est ouvert qu'aux parties à la décision attaquée. En cela, il se distingue du recours de droit public et du recours de droit administratif qui sont ouverts à des lésés ou intéressés qui n'avaient pas la qualité de partie antérieurement (Jean-François Poudret, COJ, n. 2.4 ad art. 53, p. 382).

C. \_\_\_\_\_ n'a pas recouru contre le jugement rendu par le Tribunal des baux. Il n'avait donc pas la qualité de partie dans la dernière instance cantonale. Aussi le recours en réforme est-il irrecevable dans la mesure où il a été déposé au nom de cette personne. L'art. 103 let. a OJ, invoqué dans l'acte de recours, n'y change rien, car cette disposition régit uniquement la qualité pour interjeter un recours de droit administratif au sens des art. 97 ss OJ.

2.

2.1 Le demandeur conteste que l'acte de recours ait été déposé dans les 30 jours dès la réception de la décision attaquée, comme l'exige l'art. 54 al. 1 OJ. Il indique, à ce propos, que les considérants de l'arrêt entrepris ont été notifiés le 30 mai 2005, alors que l'acte de recours qui lui a été transmis par le Tribunal fédéral porte la date du 26 juillet 2005.

En réalité, l'acte de recours a bel et bien été adressé en temps utile à l'autorité qui a statué, puisque l'enveloppe qui le contenait porte le sceau postal du 30 juin 2005. Toutefois, lorsque cet acte lui a été transmis par la Chambre des recours, le Tribunal fédéral, constatant qu'il était signé par un employé de la gérance X. \_\_\_\_\_ SA, l'a retourné aux défendeurs en attirant leur attention sur l'art. 29 al. 2 OJ et en leur demandant de le signer, puis de le lui retourner. C'est ce qu'ils ont fait le 26 juillet 2005 et c'est un double de cet acte qui a été communiqué au demandeur. Le délai de recours a donc été respecté en l'occurrence et la contestation à ce sujet provient sans doute du fait que le demandeur n'a pas été tenu au courant de la procédure de rectification du vice de forme affectant l'acte de recours, qui a été conduite avant qu'il ne reçoive un double de celui-ci.

2.2 Dans une argumentation quelque peu formaliste, le demandeur soutient, par ailleurs, que l'acte de recours ne satisfait pas aux exigences posées par l'art. 55 al. 1 let. b et c OJ.

Il est vrai que les défendeurs y font état d'un arrêt rendu le 3 juin 2005 par la Chambre des recours et que cette date ne correspond à aucune des trois dates qui sont mentionnées dans cet arrêt. Toutefois, l'art. 55 al. 1,

1ère phrase, OJ se contente de "la désignation de la décision attaquée et de la partie intimée". Or, les indications figurant sur la page de garde de l'acte de recours permettent d'identifier à coup sûr cette décision.

Par ailleurs, si l'art. 55 al. 1 let. b OJ exige certes l'indication des modifications demandées et ne se contente pas du simple renvoi aux conclusions formulées dans la procédure cantonale, il n'y a pas lieu de se montrer par trop sévère à l'égard de personnes qui agissent sans l'assistance d'un avocat. Par le renvoi qu'ils font à leur mémoire du 28 octobre 2004, on comprend d'ailleurs aisément que les défendeurs requièrent que le loyer litigieux soit fixé à 52'800 fr. avec effet au 1er juillet 2001.

Enfin, les défendeurs indiquent succinctement, dans l'acte de recours, quelles sont les règles de droit fédéral violées par la décision attaquée et en quoi consiste la violation. Sans doute le font-ils de manière confuse. Cette circonstance ne rend toutefois pas leurs griefs irrecevables; elle pourra, en revanche, revêtir de l'importance lorsqu'il s'agira d'examiner le bien-fondé de ceux-ci.

Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.

3.

3.1 Au considérant 2b de son arrêt, la Chambre des recours démontre de manière convaincante que C.\_\_\_\_\_, en sa qualité d'usufruitier de l'immeuble donné à ses fils, les défendeurs B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, est le titulaire des droits découlant du bail conclu avec le demandeur et ayant pour objet un appartement sis dans ledit immeuble. La Cour de céans fera siens les motifs énoncés à ce propos dans le passage sus-indiqué de l'arrêt entrepris.

3.2 Des explications peu claires fournies par les intéressés, il semble ressortir que les défendeurs B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ déduisent leur qualité pour agir et pour défendre dans le procès en fixation du loyer qui les oppose au demandeur du fait que C.\_\_\_\_\_ aurait renoncé partiellement à son droit d'usufruit en leur faveur en leur confiant le soin de les représenter dans ce procès.

Les prémisses de fait sur lesquelles repose ce raisonnement sont déjà erronées. La cour cantonale constate, en effet, que ce n'est pas aux défendeurs eux-mêmes que C.\_\_\_\_\_ a délivré la procuration ad hoc le 13 janvier 2003, mais à leur gérance. Elle ajoute que l'intéressé n'en a pas moins continué à se comporter en qualité de partie, en assistant à deux audiences postérieurement à cette date.

Quoi qu'il en soit, les défendeurs perdent de vue que la représentation directe n'implique nullement le transfert des droits et obligations du représenté au représentant. Ainsi, la simple délivrance d'une procuration n'a pas pu conférer à B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ la qualité pour agir dans le procès se rapportant au contrat de bail liant C.\_\_\_\_\_ au demandeur.

Pour le reste, on ne voit pas en quoi la Chambre des recours aurait violé l'art. 115 CO "en exigeant la preuve du transfert de la légitimation passive par l'usufruitier aux nus-proprétaires" et en n'admettant pas que l'usufruitier avait valablement transféré aux nus-proprétaires la qualité pour agir et pour défendre dans le procès le divisant d'avec le locataire. Outre que l'art. 115 CO ne constitue pas une disposition fédérale en matière de preuve, au sens de l'art. 43 al. 3 OJ, tel l'art. 8 CC, il n'apparaît pas qu'une renonciation partielle au droit d'usufruit en faveur du nu-proprétaire, à supposer qu'elle soit admissible, puisse découler d'une remise conventionnelle de dette, laquelle vise à libérer le débiteur d'une créance et non pas à transférer une créance à un tiers. La renonciation à un usufruit immobilier exige, au demeurant, la radiation de l'inscription au registre foncier (art. 748 al. 2 CC). Quant à la cession des créances résultant du bail, elle doit revêtir la forme écrite (art. 165 al. 1 CO).

Enfin, l'art. 758 al. 1 CC permet certes à l'usufruitier de transférer l'exercice de son droit à un tiers, en particulier de donner à bail la chose dont il a l'usufruit (ATF 113 II 121). Il ne ressort, toutefois, pas des constatations des juges cantonaux que C.\_\_\_\_\_ ait conclu un bail avec ses deux fils et que ceux-ci soient convenus d'une sous-location avec le demandeur.

Dès lors, quel que soit l'angle sous lequel on considère la situation des défendeurs B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, ceux-ci n'ont jamais été titulaires des droits découlant du contrat de bail litigieux. Aussi n'ont-ils pas la qualité pour faire valoir en justice des prétentions issues de ce contrat.

Le recours en réforme interjeté par ces deux défendeurs ne peut, en conséquence, qu'être rejeté.

4.

Les trois recourants, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer l'émolument judiciaire afférent à la procédure fédérale (art. 156 al. 1 let 7 OJ) et à verser des dépens à l'intimé (art. 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est irrecevable en tant qu'il a été déposé par C.\_\_\_\_\_.

2.

Le recours est rejeté en tant qu'il a été déposé par B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_.

3.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

4.

Les recourants sont condamnés solidairement à verser à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

5.

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

Le président: Le greffier: