

BGer 4A_129/2009 vom 2. Juni 2009

Bundesgericht, 2009-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_129_2009

FR: TF 4A_129/2009 du 2 juin 2009

IT: TF 4A_129/2009 del 2 giugno 2009

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions sur la fixation de son loyer et sur des travaux à exécuter (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 et 48 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 105). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire: ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62 - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4 p. 140). Une correction de l'état de fait ne peut d'ailleurs être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité

précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2.1

La recourante soutient que la formule officielle, datée du 7 juin 2007 et reçue le 11 juin 2007, doit être considérée comme une augmentation de loyer et que celle-ci est nulle parce qu'elle n'indique pas suffisamment ses motifs (art. 269d al. 2 let. b CO), et qu'elle ne trouve d'ailleurs aucune justification. La cour cantonale a considéré au contraire qu'il ne s'agissait pas d'une hausse de loyer, le loyer convenu étant supérieur. Il faut donc déterminer quel était le loyer convenu précédemment entre les parties.

Il s'agit typiquement d'un litige portant sur la détermination d'un point essentiel du contrat par la voie de l'interprétation.

En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Il faut rappeler qu'un accord peut résulter non seulement de déclarations expresses concordantes, mais aussi d'actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Déterminer ce qu'une partie savait ou voulait au moment de la conclusion du contrat relève des constatations de fait (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). Si la cour cantonale parvient à se convaincre, sur la base de l'appréciation des preuves, que les parties ont échangé des manifestations de volonté concordantes qui correspondaient à leur volonté intime, il s'agit d'une constatation de fait qui est en principe soustraite à l'examen du Tribunal fédéral (ATF 133 III 681 consid. 3.3 p. 681; 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274 s., 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Une telle constatation clôt le débat sur l'interprétation, sans qu'il y ait lieu d'appliquer le principe de la confiance; en effet, l'interprétation subjective prime l'interprétation objective (ATF 131 III 467 consid. 1.1 p. 469, 606 consid. 4.1 p. 611; 130 III 554 consid. 3.1 p. 557).

En l'espèce, la cour cantonale a constaté, en procédant à une appréciation des preuves apportées, que les parties voulaient l'une et l'autre que le loyer mensuel soit fixé à 18'000 fr., comme elles l'ont déclaré dans le contrat écrit. Elle a ainsi constaté une volonté réelle et concordante. Il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). La recourante n'invoque pas que cette constatation serait arbitraire ou établie en violation d'une règle du droit fédéral. Faute d'une motivation répondant aux exigences de la jurisprudence (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4 p. 140), elle ne peut demander une rectification de l'état de fait (art. 97 al. 1 LTF). Une rectification d'office est également exclue, puisqu'il ne saute pas aux yeux que cette constatation soit insoutenable (cf. art. 105 al. 2 LTF). Il faut donc raisonner sur la base de cette dernière (art. 105 al. 1 LTF).

La cour cantonale est également parvenue à la conviction que les deux bailleurs successifs n'avaient jamais eu la volonté de modifier le loyer initial, qu'ils n'avaient fait aucune déclaration qui puisse être interprétée dans ce sens et que les deux parties étaient au contraire toujours conscientes que le loyer dû contractuellement était celui prévu dans le

contrat initial. Ces constatations de fait sur la commune et réelle intention des parties lient le Tribunal fédéral pour les mêmes raisons que celles qui viennent d'être exposées (art. 105 al.1 LTF).

Ensuite, toujours sur la base de l'appréciation des preuves, la cour cantonale a constaté que les deux bailleurs successifs avaient accepté régulièrement, à la demande de la locataire et pour tenir compte de ses difficultés financières, de renoncer à une partie de leurs créances, toujours pour des périodes déterminées, étant entendu que le loyer dû contractuellement restait celui fixé dans le contrat initial; elle a également constaté que la locataire avait compris les prises de position des bailleurs dans ce sens. Là aussi, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF).

Il faut donc raisonner en droit sur la base de la commune et réelle intention des parties, telle qu'elle a été constatée par la cour cantonale.

E. 2.2

Les accords successifs dans lesquels la bailleuse renonçait à une partie de sa créance, pour une période déterminée, sans remettre en question le loyer convenu initialement et sans jamais accepter que ce loyer soit définitivement modifié pour l'avenir, se caractérisent comme des remises de dettes au sens de l' art. 115 CO .

La remise de dette constitue un contrat bilatéral non formel, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4 p. 593). Elle peut être conclue de manière expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO); l'offre et l'acceptation peuvent donc résulter d'actes concluants et l'acceptation du bénéficiaire peut même résulter de son silence (art. 6 CO) (cf. ATF 110 II 344 consid. 2b p. 346). Même en matière de bail à loyer, le bailleur et le locataire peuvent convenir de manière informelle de libérer le locataire de tout ou partie du loyer (arrêt 4C.183/1995 du 6 décembre 1995, consid. 5b non publié à l' ATF 121 III 408).

En l'espèce, le loyer était fixé contractuellement à 18'000 fr. par mois et la bailleuse, en envoyant la formule litigieuse, a manifesté la volonté de se contenter de 16'000 fr. par mois pour la période commençant le 1er août 2007. Vu la réaction de la locataire, on peut se demander si cette proposition a été acceptée et, par voie de conséquence, si la remise de dette a été conclue. Une réponse négative conduirait à la conclusion que la recourante doit le loyer contractuel de 18'000 fr. par mois; cependant, comme la bailleuse n'a pas recouru et que le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF), il n'y a pas lieu d'examiner cette question. En qualifiant la formule officielle litigieuse d'offre de conclure une remise de dette, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral.

Selon l' art. 115 CO , il n'est besoin d'aucune forme spéciale pour annuler ou réduire conventionnellement une créance, même si, d'après la loi ou la volonté des parties, l'obligation n'a pu prendre naissance que sous certaines conditions de forme. En conséquence, aucune formule officielle ni aucune motivation particulière n'était nécessaire pour conclure la remise de dette d'espèce.

Toute l'argumentation juridique de la recourante sur l'exigence d'une formule officielle correctement remplie et sur les conditions d'une hausse de loyer repose sur un état de fait qui n'est pas celui qui lie le Tribunal fédéral, de sorte que cette argumentation est dépourvue de tout fondement dans les faits.

E. 2.3

La recourante persiste à demander devant le Tribunal fédéral la mise en place d'un compteur séparé pour l'installation de climatisation (cf. art. 258 al. 2 et 259a al. 1 let. a CO).

La cour cantonale a constaté que le compteur était commun à des locaux durablement inoccupés, qu'il n'était pas prouvé que de l'électricité était consommée pour ces locaux et que la bailleresse se déclarait disposée à prendre les mesures nécessaires si ces locaux venaient un jour à être occupés. Il s'agit là de questions qui relèvent de l'appréciation des preuves et de l'établissement des faits et, en l'absence d'un grief répondant aux exigences de l' art. 97 al. 1 LTF , il faut s'en tenir aux constatations cantonales (art. 105 al. 1 LTF).

La chose louée ne peut pas être considérée comme défectueuse si elle est dépourvue d'un équipement auquel le locataire n'a aucun intérêt. Aussi longtemps que les locaux voisins sont inoccupés, on ne voit pas que l'absence d'un compteur séparé puisse conduire à des confusions préjudiciables à la locataire. En conséquence, dans la situation réelle actuelle - dont la constatation lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) -, on ne peut pas considérer que l'absence d'un compteur séparé constitue un défaut de la chose louée. En rejetant cette demande de travaux, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral.

E. 3

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.