

# **BGer 4A 19/2010 vom 15. März 2010**

Bundesgericht, 2010-03-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_19\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_19_2010)

FR: TF 4A 19/2010 du 15 mars 2010

IT: TF 4A 19/2010 del 15 marzo 2010

## **Regeste**

bail à loyer; défauts de la chose louée | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est dirigé contre un jugement final ( art. 90 LTF ), rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) et en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ). Son auteur a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. a LTF); le recours a été introduit en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF). Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux ( art. 106 LTF ). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

### **E. 2**

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ); en règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables ( art. 99 al. 1 LTF ). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. ( ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit ( art. 105 al. 2 LTF ). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Cette partie ne peut toutefois pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; elle doit plutôt indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, et une critique qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 492 consid. 1b p. 495). Dans la présente affaire, le demandeur s'en prend à l'ensemble des constatations cantonales, qu'il tient pour arbitraires en tant qu'elles ne coïncident pas avec sa propre version des faits et avec sa propre appréciation des renseignements recueillis. Il revient longuement sur les multiples travaux effectués dans les locaux, sur leur longue durée et sur les incidents qu'il prétend à l'origine des retards, sur les conséquences qu'il attribue à toutes ces difficultés, sur

un état des lieux établi sous l'autorité du Juge de paix le 1er novembre 2006, ainsi que sur les déclarations et interpellations réciproques des parties. Cette approche où le demandeur multiplie les protestations et dénégations serait à la rigueur suffisante dans une instance d'appel. En revanche, devant le Tribunal fédéral, selon la jurisprudence précitée relative à l'art. 97 al. 1 LTF, celui qui se plaint d'arbitraire doit indiquer de façon précise en quoi la décision qu'il attaque est entachée d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable. L'argumentation présentée ne satisfait pas à cette exigence, de sorte que le Tribunal fédéral n'entre pas en matière et s'en tient, pour l'application du droit, aux constatations cantonales.

### **E. 3**

En vertu des art. 258 al. 3 let. b et 259b let. b CO, si le bailleur délivre la chose avec des défauts et qu'il n'y remédie pas dans un délai convenable, alors qu'il a connaissance de ces défauts, le locataire peut y remédier lui-même aux frais du bailleur. Le demandeur a fait exécuter des modifications de la devanture et il a aussi fait déplacer le tableau électrique récemment installé sur commande et aux frais de la défenderesse. Il a produit des factures au total de 7'392 fr. relatives à ces travaux, et il en a réclamé le remboursement au titre de frais de réparation qui, à son avis, incombaient à sa cocontractante. Les précédents juges ont retenu que seules les finitions de la devanture, telle qu'installée à fin août 2006, s'inscrivaient dans les travaux promis par la défenderesse, à l'exclusion des modifications ultérieures et du déplacement du tableau. Le Tribunal des baux a décrit comme suit le défaut inhérent à l'inexécution des finitions: la mousse isolante placée entre la vitrine et la façade était visible; le socle en béton, au bas de la vitrine, était endommagé, et la porte était dépourvue de renvoi d'eau, soit d'une protection destinée à prévenir les infiltrations. La vitrine et le socle nécessitaient donc un rhabillage. Celui exécuté sur commande du demandeur, dont il réclame le remboursement, est en granit; une réalisation pareillement luxueuse et voluptuaire excède ce à quoi la défenderesse s'était obligée et celle-ci doit seulement un montant que le tribunal estime, sur la base de son expérience, à 1'100 francs. Les modifications de la porte n'incombaient pas à la défenderesse, sinon dans la mesure où elles comportent l'installation du renvoi d'eau; de ce chef, le demandeur obtient un montant estimé à 250 francs. La juridiction cantonale n'a pas constaté qu'avant ou au cours de l'exécution des travaux, les parties aient convenu d'un matériau particulier pour le rhabillage de la devanture; elle peut donc juger conformément à l'art. 71 al. 2 CO que la défenderesse ne s'est obligée à fournir qu'un matériau et un genre de mise en place de qualité moyenne. Pour le surplus, estimer la valeur de cette prestation relève de la constatation des faits.

### **E. 4**

En vertu des art. 258 al. 3 let. a et 259d CO, si le bailleur délivre la chose avec des défauts qui excluent ou entravent l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut réclamer une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination de ces défauts. Selon la jurisprudence, la réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347). Le demandeur a réclamé d'être exonéré de tout loyer jusqu'à la fin du mois de février 2008. Les précédents juges ont accordé cette exonération pour les mois de juin à août 2007, de sorte que la défenderesse doit rembourser 4'200 fr. à ce titre. Selon leur appréciation, l'inexécution des finitions de la devanture, soit le seul défaut qui a subsisté après le 31 août 2007, n'était pas suffisamment grave pour entraîner une réduction du loyer. Compte tenu que le défaut a pu être réparé,

cette appréciation doit être confirmée.

#### **E. 5**

En vertu des art. 258 al. 3 let. b et 259e CO , si le bailleur délivre la chose avec des défauts et qu'il en résulte un dommage pour le locataire, le bailleur lui en doit réparation, sauf s'il prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Selon l' art. 42 al. 1 CO , applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l' art. 99 al. 3 CO ( ATF 118 II 312 ; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. L' art. 42 al. 2 CO prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur. Au demeurant, l'estimation du dommage relève de la constatation des faits et elle échappe donc, sous réserve de la protection contre l'arbitraire, au contrôle du Tribunal fédéral ( ATF 131 III 360 consid. 5.1 p. 363/364; voir aussi ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471). Selon les allégations du demandeur, l'impossibilité prolongée d'utiliser les locaux a entraîné pour lui une perte de gain considérable. Les précédents juges ont toutefois considéré qu'il n'a apporté que des éléments de preuve inconsistants, et ils lui ont donc refusé tout dédommagement. En instance fédérale, il ne tente pas d'expliquer de façon circonstanciée comment, sur la base des éléments fournis, les juges du fait auraient pu et dû estimer une perte de gain pour les mois de juin à août 2007. Ainsi, il développe là encore une critique insuffisamment motivée de l'appréciation des preuves et il se plaint vainement d'une application prétendument incorrecte de l' art. 42 al. 2 CO .

#### **E. 6**

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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