

BGer 4A 219/2007 vom 26. November 2007

Bundesgericht, 2007-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_219_2007

FR: TF 4A 219/2007 du 26 novembre 2007

IT: TF 4A 219/2007 del 26 novembre 2007

Regeste

contrat de bail; baisse de loyer | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

L'arrêt attaqué a été rendu après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007, de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), de sorte que le présent recours est soumis au nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).

E. 1.2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 133 III 489 consid. 3; 132 III 291 consid. 1 p. 292).

E. 1.3

S'agissant d'un bail reconductible tacitement, c'est-à-dire d'un bail de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction des baisses de loyer demeurées litigieuses en dernière instance cantonale (art. 51 al. 1 let. a LTF), le montant obtenu devant être multiplié par vingt (art. 51 al. 4 LTF). Dans l'instance introduite devant la Chambre d'appel, le locataire a conclu à ce que le loyer annuel litigieux soit ramené à 34'802 fr. dès le 1er janvier 2005, alors que le jugement du Tribunal des baux et loyers avait admis qu'il devait rester fixé à 50'832 fr. Le différend avait ainsi trait à un montant de loyer annuel de 16'030 fr. En multipliant ce chiffre par vingt, on obtient un total de 320'600 fr. La valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. à laquelle l' art. 74 al. 1 let. a LTF subordonne la recevabilité du recours en matière civile dans le domaine du bail à loyer est largement atteinte.

E. 1.4

Interjeté par la partie qui, ayant pris part à la procédure devant l'autorité cantonale, a succombé dans ses conclusions en diminution de loyer (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral appliquant le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), il n'est 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 (cf. ATF 130 III 136 consid. 1.4 in fine, 297 consid. 3.1). Toutefois, 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. Il ne peut pas entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF). 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

Le recourant s'en prend sur un point aux faits retenus par la cour cantonale. Il prétend qu'une grande partie des travaux entrepris par la bailleuse en 2000 et 2001 n'a pas profité, que ce soit directement ou indirectement, aux locaux commerciaux qu'il a pris à bail. Il se réfère en particulier à la transformation de l'arcade de l'opticien, à la rénovation totale des bureaux du 2e étage du bâtiment, aux travaux en sous-sol ainsi qu'aux honoraires afférents à ces ouvrages.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). L'auteur du recours ne peut critiquer les faits que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF ; cf aussi art. 105 al. 2 LTF); il faut encore que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la querelle (art. 97 al. 1 LTF). La notion de "manifestement inexacte" évoquée ci-dessus correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (Message du 28 février 2001 concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale, FF 2001 p. 4000 ss, spéc. 4135, ch. 4.1.4.2). Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, lorsqu'elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il n'est pas suffisant que la motivation formulée soit insoutenable; encore faut-il que la décision semble arbitraire dans son résultat (ATF 132 III 209 consid. 2.1). 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 à l' art. 105 al. 1 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 136 consid. 1.4). 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. 2.2

La cour cantonale a constaté que le locataire n'avait pas administré la preuve que les travaux de rénovation avaient surtout profité à l'arcade voisine louée par l'opticien. En revanche, elle a relevé qu'il résultait des preuves documentaires déposées en temps utile et selon la forme prescrite par la bailleuse que lesdits travaux avaient concerné l'ensemble de l'immeuble, en particulier tant les aménagements intérieurs que l'extérieur du bâtiment. Le recourant n'indique même pas les moyens de preuves qu'il a produits selon les réquisits de la procédure, qui auraient été écartés de manière insoutenable en instance cantonale. L'appréciation des preuves effectuée par la Chambre d'appel, à partir de laquelle elle a

retenu que les travaux avaient eu pour objet de rénover la totalité de l'immeuble, résiste manifestement au grief d'arbitraire. Le moyen dirigé contre l'état de fait retenu par l'autorité cantonale est sans fondement.

E. 3

Invoquant une double violation de l' art. 269 CO , le recourant critique le calcul de rendement opéré par l'autorité cantonale. Il soutient, d'une part, que la cour cantonale a transgressé cette norme en prenant en considération dans la détermination du prix de revient de la chose louée le coût de la totalité des travaux de rénovation réalisés dans le bâtiment par la bailleresse en 2000 et 2001. Il allègue, d'autre part, que la Chambre d'appel a encore enfreint la disposition susrappelée pour avoir procédé au calcul du rendement net sur l'immeuble entier de la rue ..., et non uniquement sur l'arcade qu'il loue. A l'en croire, ce mode de procéder a conduit à une ventilation égalitaire des comptes de l'immeuble qui ne se justifie que pour des logements sociaux, mais en aucun cas pour des locaux commerciaux disparates, tels ceux situés dans l'immeuble en question.

E. 3.1.1

Concernant la première branche du grief, l'autorité cantonale a expressément constaté que l'instance inférieure n'avait pas respecté l'art. 14 al. 1, 2e phrase, OBLF, qui dispose qu'en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values, autrement dit comme des prestations supplémentaires pouvant être répercutées sur les loyers en application de l'art. 269a let. b in fine CO. Elle a toutefois conclu, en se référant à Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt (Commentaire de la LPC, n. 13 ad art. 292 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC), qu'elle ne pouvait pas examiner cette violation du droit fédéral, car celle-ci n'avait pas été soulevée par le locataire dans son appel extraordinaire.

E. 3.1.2

Dans son recours en matière civile, le locataire n'a pas reproché aux magistrats genevois d'avoir enfreint l' art. 14 OBLF lorsqu'ils ont procédé au calcul du rendement de la chose louée. Faute de motivation conforme à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'est donc pas possible d'étudier la question. Le recourant n'a pas davantage fait grief à la Chambre d'appel d'avoir appliqué arbitrairement le droit cantonal genevois en considérant que le grief de violation de l' art. 14 OBLF n'avait pas été soulevé dans le mémoire d'appel extraordinaire en violation de la loi instauré par l' art. 292 LPC /GE. Partant, le Tribunal fédéral n'a pas à contrôler ce point (art. 106 al. 2 LTF). Ces considérations scellent le sort de la première branche du grief.

E. 3.2

A l'appui du second pan du moyen, le recourant reproche à l'autorité cantonale de n'avoir pas fait porter le calcul de rendement sur la seule chose louée, mais d'avoir comparé le rendement de celle-ci avec celui de diverses surfaces louées dans l'immeuble.

E. 3.2.1

Le Tribunal fédéral a retenu qu'est seul déterminant le rendement du logement ou du local commercial remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles appartenant au même propriétaire. L' art. 269 CO veut donc que le prix de revient et les charges de la chose louée soient individualisés, sous la forme d'une ventilation des comptes de l'immeuble selon des critères objectifs applicables à la propriété par étage,

tels la surface ou le volume loués (ATF 116 II 184 consid. 3a; cf. aussi ATF 120 II 100 consid. 6c). Le juge dispose toutefois d'une marge d'appréciation dans le choix du système dont il veut user pour ventiler les comptes de l'immeuble (Roger Weber, Commentaire bâlois, n. 12 ad art. 269 CO).

E. 3.2.2

Dans le cas présent, la Chambre d'appel a estimé qu'il était judicieux de comparer les locaux pris à bail par le recourant avec les arcades mal placées du rez-de-chaussée de l'immeuble - donc sans celle de l'opticien - ainsi qu'avec les locaux loués à l'opticien au première étage. Il est évident qu'un magasin au premier étage n'est pas bien situé puisqu'on ne le voit pas depuis la rue. Sa situation est ainsi plus ou moins comparable à celle d'une arcade qui donne sur une rue peu passante. Cette appréciation de l'autorité cantonale, qui relève largement des faits déterminants (art. 105 al. 1 LTF), ne viole pas le droit fédéral. Le seul fait que le loyer des locaux de l'opticien sis au premier étage fasse sensiblement monter la moyenne - au détriment des intérêts du recourant - ne permet pas d'affirmer que lesdits locaux ne sont pas comparables au bar à café du locataire. La critique est infondée

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté. Vu la solution adoptée, le recourant, qui succombe, paiera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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