

# **BGer 4A 320/2018 vom 13. Dezember 2018**

Bundesgericht, 2018-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_320\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_320_2018)

FR: TF 4A 320/2018 du 13 décembre 2018

IT: TF 4A 320/2018 del 13 dicembre 2018

## **Regeste**

bail à loyer; réduction du loyer en raison de défauts | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes au délai de recours ( art. 100 al. 1 LTF ) et à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour ce type de litige ressortissant au droit du bail à loyer ( art. 74 al. 1 let. a LTF ).

### **E. 2.1**

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), il n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116). Une exigence de motivation accrue prévaut pour la violation des droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ). Selon le principe d'allégation, le recourant doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé, en expliquant de façon circonstanciée en quoi consiste la violation ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 396 consid. 3.2).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). «Manifestement inexactes» signifie ici «arbitraires» au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe d'allégation mentionné ci-dessus ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui souhaite obtenir un complètement de l'état de fait doit démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90).

### **E. 3**

A ce stade de la procédure subsistent deux points litigieux: la date dès laquelle la réduction de loyer initiale de 20% doit être accordée, et le point de départ de l'intérêt dû sur la dette de remboursement des 20% de loyers perçus en trop. Ces deux questions seront traitées dans

l'ordre précité.

#### **E. 4.1**

L'autorité précédente est arrivée à la conclusion que les locataires avaient renoncé à l'exécution des travaux de remise en état des locaux jusqu'au 2 octobre 2015, de sorte qu'ils ne pouvaient prétendre à une réduction de loyer avant cette date, au risque de commettre un abus de droit. Il sied au préalable de rappeler quelques principes relatifs à l'abus de droit.

#### **E. 4.2.1**

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi ( art. 2 al. 2 CC ). Le comportement contradictoire ( venire contra factum proprium ) forme une des catégories d'actes susceptibles de constituer un abus de droit. Commet ainsi un abus de droit la personne qui, par son comportement initial, inspire à autrui une confiance digne de protection qui est ensuite trahie par des comportements ultérieurs ( ATF 143 III 666 consid. 4.2 p. 673). Une faute de l'auteur des actes contradictoires n'est pas nécessaire; il suffit que par son comportement interprété normativement, il ait suscité une confiance légitime qui est ensuite déçue (HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, in Berner Kommentar, 2012, n os 269 et 271 ad art. 2 CC ). Est notamment digne de protection la confiance de celui qui, sur la base de l'attitude initiale de son partenaire, a pris des dispositions qui se révèlent ensuite désavantageuses en raison du revirement d'attitude ( ATF 125 III 257 consid. 2a; 121 III 350 consid. 5b; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, op. cit., n° 273 ad art. 2 CC ). L'adoption de comportements parfaitement incompatibles peut constituer un abus de droit même si ce procédé ne trahit pas d'attentes légitimes, dans la mesure où un intérêt digne de protection entre en considération ( ATF 138 III 401 consid. 2.2; arrêt 4A\_311/2010 du 6 septembre 2010 consid. 3.3; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, op. cit., n° 278 ad art. 2 CC ). Le simple fait d'attendre avant de faire valoir son droit dans le délai de prescription ne suffit généralement pas encore pour retenir un abus de droit. Il faut que s'ajoutent des circonstances particulières. Il en est notamment ainsi lorsqu'on peut inférer avec certitude du silence du créancier qu'il renoncera à faire valoir son droit, ou lorsque l'exercice tardif entraîne de façon reconnaissable des inconvénients pour autrui ( ATF 131 III 439 consid. 5.1 p. 443; 127 III 357 consid. 4c/bb; 106 II 320 consid. 3b; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, op. cit., n° 283 ad art. 2 CC ). La question d'un abus de droit doit se résoudre au regard des circonstances concrètes de chaque cas. L' art. 2 CC est un remède destiné à éviter que l'application de la loi conduise dans un cas particulier à une injustice flagrante. L'emploi dans le texte légal du qualificatif «manifeste» démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement ( ATF 143 III 666 consid. 4.2 p. 673; 143 III 279 consid. 3.1 p. 281).

#### **E. 4.2.2**

Concernant l'abus du droit d'exiger une réduction de loyer pour les défauts de la chose louée ( art. 259d CO ), la jurisprudence a fait les réflexions suivantes: - Le locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts doit se conformer aux règles de la bonne foi. Dans la mesure où il adopte un comportement passif pouvant s'interpréter comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits, il contrevient à l' art. 2 al. 2 CC s'il réclame ensuite une réduction de loyer ( ATF 130 III 504 consid. 5.2; arrêts 4A\_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1; 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.3; 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2 et les références citées). On ne saurait retenir une renonciation tacite s'agissant d'une locataire qui a certes exigé une réduction de loyer plus de six ans après avoir eu connaissance d'un défaut affectant une climatisation, mais qui s'est plainte de

dysfonctionnements de façon régulière et à toutes les périodes de l'année ( ATF 130 III 504 consid. 5.2). - Dans un arrêt de principe rendu en 2016, il a été jugé qu'une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin ( ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). La cour de céans a toutefois réservé l' art. 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 p. 566 in fine ), en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut [ ATF 142 III 557 consid. 8.3.2 p. 564 et consid. 8.3.3 p. 565]). Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits ( ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 p. 567). En l'occurrence, les locataires avaient exigé plusieurs fois l'élimination du défaut et avaient ainsi fait comprendre que le défaut les dérangeait ( ATF 142 III 557 consid. 8.4). Des commentateurs de cet arrêt admettent que la confiance du bailleur mérite d'être protégée jusqu'à un certain point, mais font observer que le législateur a renoncé à imposer au locataire des incombances particulières pour faire valoir ses droits découlant des défauts de la chose louée; aussi faudrait-il éviter de se montrer trop exigeant quant au délai et à la manière de faire comprendre au bailleur qu'une réduction de loyer est attendue. En cas de défaut grave, la renonciation devrait être moins facilement admise. Il est aussi souligné que dans certains cas, la remise en état peut aller de soi pour le locataire de bonne foi (LAURENT BIERI, Le droit à la réduction du loyer en cas de défaut de la chose louée, in Jusletter du 9 janvier 2017, p. 3 n. 6; KOLLER/STRIK, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2016, ZBJV 2018 p. 216; dans le même sens TERCIER ET ALII, Les contrats spéciaux, 5 e éd. 2016, n° 1759; cf. au surplus les remarques de MIRKO SCHNEIDER, MRA 2016 p. 210 ss).

### **E. 4.3**

Ces précisions étant faites, c'est le lieu d'examiner les circonstances concrètes du cas particulier.

### **E. 4.4**

En l'occurrence, doit être traité au préalable le grief selon lequel deux lacunes affecteraient l'état de fait de l'arrêt attaqué. D'une part, l'autorité précédente aurait dû retenir que la régie avait été informée le jour même de l'inondation survenue le 29 juillet 2014; il serait en effet allégué et prouvé qu'à cette date, la régie a dû forcer la porte de l'arcade pour permettre l'intervention des pompiers. D'autre part, il faudrait constater que les parties s'étaient déjà rencontrées dans le courant du mois de septembre 2014, fait qui ressortirait du courrier adressé à la régie fin octobre-début novembre 2014. Le premier fait invoqué ne paraît pas litigieux. Les premiers juges ont en effet octroyé une réduction de loyer dès le 29 juillet 2014, droit qui prévaut à compter du moment où le bailleur a connaissance du défaut ( art. 259d CO ). P. \_\_\_\_\_, collaboratrice de la locataire L2. \_\_\_\_\_ SA, a au demeurant confirmé que la régie l'avait informée d'une intervention forcée à cette date. Quoi qu'il en soit, ce fait n'est pas de nature à modifier l'issue de la cause. Quant au second fait qui devrait

être introduit, soit la tenue d'une première réunion en septembre 2014, force est de constater que les locataires n'invoquent aucun allégué à l'appui de la pièce du dossier à laquelle ils se réfèrent, de sorte qu'ils ne satisfont pas aux conditions requises pour compléter l'état de fait (cf. consid. 2.2 supra et ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90).

#### **E. 4.5**

La Cour de justice a jugé abusif de réclamer une réduction de loyer pour la période du 29 juillet 2014 au 1<sup>er</sup> octobre 2015, à l'issue d'une analyse qui est résumée ci-dessous: - Il n'est pas contesté que l'arcade commerciale a été laissée à l'abandon entre les mois de juillet 2014 et octobre 2015. Les divergences portent sur le motif de cet abandon. Contrairement à ce qu'affirment les locataires, l'absence d'exploitation n'est pas due aux défauts des locaux loués - qui étaient avant tout esthétiques -, mais à un choix des locataires, qui ont pris la décision de chercher un repreneur plutôt que de poursuivre l'exploitation. Tout au plus la reprise par un tiers a-t-elle pu être compliquée par les défauts résultant des sinistres, l'arcade étant devenue moins attrayante. - Cela étant, les locataires se sont montrés particulièrement peu proactifs entre l'été 2014 et le mois d'octobre 2015. Leur première demande des travaux n'a été adressée à la régie qu'au début du mois de novembre 2014, plus de trois mois après le second sinistre. Suite à cette première démarche et à un rendez-vous sur place, et alors que rien ne laissait penser que les travaux allaient débiter de façon imminente, les locataires ont attendu six mois avant de relancer la régie, à l'occasion d'un échange portant sur un autre sujet, soit un retard de loyer. Durant les cinq mois suivants, les locataires n'ont plus relancé la régie au sujet des travaux. A la fin de l'été 2015, les parties se sont rencontrées sur place pour une question toute autre - soit l'éventuel changement d'affectation de l'arcade - et n'ont pas évoqué les défauts résultant du sinistre. - Ces éléments corroborent la thèse du bailleur selon laquelle les parties se sont entendues pour ne pas entreprendre immédiatement les travaux, au vu de l'éventuel changement d'affectation. Les locataires ne sauraient être suivis lorsqu'ils affirment que les défauts ont empêché l'exploitation de l'arcade ou la reprise du bail. Il s'avère bien plutôt qu'ils se sont désintéressés de la question de la réparation des défauts jusqu'au 2 octobre 2015, voire ont expressément sollicité la suspension des travaux de remise en état, hésitant à ce moment-là entre différentes stratégies commerciales, avant de remettre cette problématique à l'ordre du jour lorsqu'ils ont finalement décidé de reprendre l'exploitation. La Cour de justice a conclu que dans la mesure où les locataires avaient renoncé - soit expressément, soit par leur désintéret - aux travaux de remise en état jusqu'au 2 octobre 2015, ils ne pouvaient prétendre à une réduction de loyer avant cette date, sous peine de commettre un abus de droit.

#### **E. 4.6**

Les locataires ne contestent pas que l'arcade commerciale n'était plus exploitée lors de l'inondation du 29 juillet 2014, et qu'elle est restée à l'abandon en tout cas jusqu'au 2 octobre 2015. Selon leurs propres explications, le commerçant franchisé était déjà parti lorsque l'inondation s'est produite, un problème de paiement de loyer étant mis en exergue. De même, les locataires ne remettent pas valablement en cause les constatations selon lesquelles les défauts de la chose louée, essentiellement esthétiques, n'empêchaient pas l'exploitation de l'arcade ou la reprise du bail, l'absence d'exploitation résultant d'un choix de leur part alors qu'ils hésitaient entre différentes stratégies commerciales. Trois mois après l'inondation du 29 juillet 2014, ils ont demandé la remise en état de l'arcade. Le locataire L1. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'ils pensaient alors rouvrir un magasin sous un nouveau concept (« Y. \_\_\_\_\_ » au lieu d'« X. \_\_\_\_\_ ») et avaient disposé des étagères à cet

effet. Rien n'indique qu'il s'agissait là d'un projet bien arrêté. Au contraire, il est constant que les locataires hésitaient entre différentes stratégies commerciales, ce qui n'a pu échapper à la régie qui a rencontré les locataires sur place en novembre 2014. Le technicien de la régie a du reste déclaré qu'à l'issue de cette réunion, il n'avait pas immédiatement commandé les travaux, ne sachant pas quelle orientation les locataires voulaient donner aux locaux. Les locataires invoquent ce témoignage en soulignant qu'il n'établit pas l'existence d'un accord; toutefois, ils ne contestent pas avoir exprimé leurs incertitudes sur leur stratégie commerciale. Après ce rendez-vous, et alors que rien ne laissait présager l'exécution imminente de travaux, les locataires ont attendu le 5 mai 2015 pour demander à la régie de procéder à un constat des défauts, en évoquant un précédent rendez-vous annulé; il a été question de fixer un rendez-vous. Au mois d'août 2015, il a été envisagé d'ouvrir une pizzeria; la problématique des travaux n'a pas été soulevée. Le 2 octobre 2015, les locataires ont demandé une remise en état urgente des locaux, en évoquant la réouverture de l'arcade le 2 novembre 2015. Force est d'admettre que par leur attitude, les locataires ont fait accroire que les défauts essentiellement esthétiques - même s'ils rendaient l'arcade moins attrayante aux yeux d'éventuels repreneurs - ne les dérangent pas tant que leur stratégie commerciale n'était pas fermement arrêtée. Le bailleur pouvait légitimement penser qu'il était opportun - dans la perspective notamment d'éventuelles transformations - de surseoir aux travaux d'élimination des défauts de la chose louée. En mai 2015, alors qu'il était question d'un retard de loyer, les locataires n'ont pas abordé la question d'une réduction de loyer liée aux défauts, mais ont tout au plus demandé un constat des défauts en évoquant un sol dangereux, alors que l'arrêt attaqué constate uniquement l'existence de défauts essentiellement esthétiques. Dans ce contexte particulier, l'autorité précédente n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que les locataires ne pouvaient réclamer une réduction de loyer avant le 2 octobre 2015, la confiance légitime du bailleur devant être protégée. Il importe peu de savoir si les locataires ont ou non donné l'instruction de suspendre les travaux, puisque par leur comportement, ils ont fait accroire qu'il n'était pas opportun de procéder immédiatement aux travaux d'élimination des défauts. Est ainsi privée d'objet l'argumentation des locataires, qui se sont essentiellement attachés à expliquer qu'une instruction de leur part et un accord de suspension des travaux ne sauraient être retenus.

### **E. 5.1**

Le second point litigieux a trait au point de départ de l'intérêt moratoire de la dette de remboursement du loyer perçu en trop entre le 2 octobre 2015 et le 8 avril 2016. Le montant même de la dette de remboursement (7'826 fr. 55) n'est pas contesté. Les locataires plaignent que leur courrier du 3 décembre 2015, par lequel ils ont fait valoir pour la première fois qu'ils entendaient réclamer une réduction de loyer, vaudrait mise en demeure du bailleur. Subsidiairement, il faudrait retenir la date du 12 février 2016.

### **E. 5.2**

Il y a quelques années, la cour de céans a été saisie d'un recours contre une décision condamnant le bailleur à rembourser le trop-perçu de loyer avec un intérêt moratoire de 5% l'an dès la date de réception de la requête de conciliation. Le locataire recourant plaidait pour la date du dépôt de la requête, en se fondant sur l'art. 105 al. 1 CO en vertu duquel le débiteur tombe en demeure «à partir du jour de la demande en justice», sans qu'une interpellation soit nécessaire. La cour de céans a rétorqué en substance que la demeure est régie par l'art. 102 CO et suppose en principe une interpellation de la part du créancier (al.

1). Or, l'interpellation est un acte soumis à réception, y compris lorsqu'elle prend la forme d'une demande en justice. Est donc déterminante la date de notification de cette écriture au défendeur, ou la date de réception de la copie que le demandeur lui a éventuellement adressée (arrêt 4A\_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 5).

### **E. 5.3**

Les locataires ne remettent pas en question cette jurisprudence citée par l'autorité précédente. Ils considèrent cependant que leur courrier du 3 décembre 2015 valait déjà interpellation au sens de l' art. 102 al. 1 CO . La Cour de justice a jugé qu'il n'y avait pas eu d'interpellation avant le dépôt de la requête de conciliation. Elle a en effet précisé que l'avis des défauts du 3 décembre 2015 ne contenait pas de mise en demeure relative au trop-perçu de loyer. Selon l'état de fait, les locataires indiquaient dans ce courrier qu'ils entendaient réclamer une réduction de loyer, voire même la suppression du loyer, depuis juillet 2014, compte tenu de l'ampleur des dégâts et de l'impossibilité évidente d'exploiter les locaux ou de trouver un repreneur dans ces conditions. Or, sur la base de ces constatations qui lient la cour de céans, l'autorité précédente pouvait conclure sans enfreindre le droit fédéral que l'avis du 3 décembre 2015 n'était pas suffisamment précis pour valoir interpellation au sens de l' art. 102 al. 1 CO (sur l'interpellation, cf. ATF 129 III 535 consid. 3.2.2; concernant la déclaration requise par l' art. 259d CO , cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.1 p. 562 et les arrêts cités; CAROLE AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2 e éd. 2017, n° 62 ad art. 259d CO ). Pour le surplus, les locataires méconnaissent la jurisprudence précitée lorsqu'ils invoquent à titre subsidiaire la date du dépôt de la requête de conciliation plutôt que la date de réception de cette écriture. Ils n'émettent pas de grief contre l'argumentation ayant conduit l'autorité précédente à retenir la date du 23 avril 2016, ce qui clôt toute discussion. On soulignera enfin que les locataires ne critiquent pas l'arrêt attaqué en tant qu'il condamne le bailleur à rembourser sans intérêts le trop-perçu de loyer (9'542 fr. 55) entre le 9 avril 2016 et le 14 juillet 2017. Ils concluent du reste à la confirmation de l'arrêt cantonal sur ce point.

### **E. 6**

En définitive, le recours doit être rejeté. Les locataires recourants supporteront à parts égales et solidairement les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ), ainsi que l'indemnité de dépens due au bailleur intimé pour ses frais d'avocat ( art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF ).

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