

BGer 4A_465/2010 vom 30. November 2010

Bundesgericht, 2010-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_465_2010

FR: TF 4A_465/2010 du 30 novembre 2010

IT: TF 4A_465/2010 del 30 novembre 2010

Erwägungen

E. 1

La Cour de cassation civile a définitivement statué sur la contestation concernant le montant du loyer et le droit du locataire de répéter 48'984 francs. Cet objet est indépendant de la contestation de la résiliation du contrat et de l'expulsion qui est, elle, renvoyée au Tribunal civil, parce que la validité et les effets de la résiliation n'ont aucune incidence sur le montant du loyer. Le prononcé de la Cour est donc, sur le montant du loyer et le droit de répétition, une décision partielle, susceptible de recours au Tribunal fédéral selon l' art. 91 let. a LTF .

Il s'agit d'un prononcé rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Le recourant 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. b et 74 al. 1 let. a LTF), et le Tribunal fédéral a été saisi en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF).

E. 2

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).

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; 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).

E. 3

Invoquant l' art. 9 Cst. , le recourant soutient que l'Etat de Neuchâtel ne s'est pas fait valablement représenter dans le procès et il se plaint, à ce sujet, d'une application arbitraire du droit cantonal de procédure.

Une décision est arbitraire, donc contraire à cette disposition constitutionnelle, lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 135 V 2 consid. 1.3 p. 4/5; 134 I 140 consid. 5.4 p. 148; 133 I 149 consid. 3.1 p. 153).

En première instance déjà, il a été décidé que la réduction du loyer ne serait accordée, le cas échéant, que pour la période où H.Y. _____ était copropriétaire de l'immeuble, soit du 1er juillet 2005 au 18 mars 2008. Cette délimitation de l'objet du litige est confirmée par la Cour de cassation civile et le recourant ne la conteste en aucune manière. La demande de réduction du loyer et la répétition de ce qui a été payé en trop ne concerne donc pas l'Etat de Neuchâtel, qui s'est substitué à H.Y. _____ en qualité de copropriétaire et qui n'est impliqué que dans la contestation de la résiliation du contrat. Par conséquent, la validité de sa représentation, dans le procès, ne peut avoir aucune incidence sur le sort de l'action en réduction du loyer et en répétition de l'indu. Dans ces conditions, le grief d'arbitraire se révèle d'emblée privé de fondement.

E. 4

Il est constant que le recourant et les époux Y. _____ ont conclu par écrit un contrat de bail à loyer, que les bailleurs ont indiqué dans ce document une surface approximative de 178 m² pour l'appartement concerné, et que la surface effective de ce logement n'atteint que 105,84 m², balcon non compris.

E. 5

Le recourant prétend avoir conclu le contrat sous l'influence d'une erreur essentielle aux termes des art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO , cette erreur portant sur la surface de l'appartement.

A teneur de l' art. 23 CO , le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l' art. 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO , parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est fait promettre une prestation notablement moins étendue qu'il ne le voulait (ch. 3), ou lorsqu'il s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Dans cette seconde hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 541/542; 132 III 737 consid. 1.3 p. 741; 118 II 58 consid. 3b p. 63). Elucider ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure relève de la constatation des faits, tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle s'inscrit dans l'application du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 542; 113 II 25 consid. 1a p. 27).

La surface d'un logement ou d'un local commercial à louer est un fait que la bonne foi en affaires permet objectivement de considérer comme un élément essentiel du contrat de bail à loyer, notamment parce que cette donnée quantitative est un élément important pour apprécier si le loyer demandé est conforme à la situation du marché locatif dans la région concernée (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 542). En cas d'erreur sur la surface louée, la victime peut éventuellement exiger l'ajustement du loyer en fonction de la surface réelle (même arrêt, consid. 2.1 p. 541).

En l'espèce, le juge saisi devait surtout vérifier si la surface indiquée dans le contrat du 27 juin 2005 a effectivement déterminé le recourant à conclure ce contrat. D'après les constatations de fait de la décision attaquée, le recourant a visité les lieux avant conclure le contrat; il n'a pas tenté de négocier le loyer; il se séparait de son épouse et en raison de cette situation familiale, il avait un besoin urgent d'un appartement doté de deux chambres à coucher, situé à proximité de son ancien domicile conjugal et du collège A._____ où son fils est scolarisé. De ces circonstances, la Cour de cassation civile déduit que ce n'est pas en raison de la surface indiquée dans le contrat que le recourant a décidé de le conclure et d'accepter les conditions proposées.

Les déductions que le juge opère sur la base d'indices relèvent de l'appréciation des preuves, de sorte qu'en principe, avec la constatation des faits, elles échappent au contrôle du Tribunal fédéral (ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258; 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398; 126 III 10 consid. 2b p. 12/13). Les circonstances précitées ne sont pas mises en doute; le raisonnement de la Cour paraît au premier abord convaincant et le recourant ne tente pas de l'invalidier autrement que par de simples protestations ou dénégations, insuffisantes au regard de la jurisprudence relative à l' art. 97 al. 1 LTF . En particulier, le recourant insiste vainement sur la différence considérable constatée entre la surface réelle de l'appartement et celle indiquée dans le contrat. Il s'ensuit que l'erreur dont est discussion portait sur un fait certes essentiel d'un point de vue objectif, mais dépourvu d'influence sensible sur la décision du recourant de conclure le contrat aux conditions proposées. La décision attaquée est donc conforme aux art. 23 et 24 CO .

E. 6

Aux termes de l' art. 258 al. 3 let. a CO , le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage. Le recourant ne se prévaut pas de ces dispositions mais le Tribunal fédéral peut, s'il y a lieu, les appliquer d'office.

La chose est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise, ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en considération de son droit de recevoir la chose dans un état approprié à l'usage convenu, droit consacré par l' art. 256 al. 1 CO (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347).

Il n'est pas constaté que le recourant ait reçu l'appartement dans un état impropre à l'usage auquel lui-même le destinait. Pour le surplus, quant aux qualités éventuellement promises par ses cocontractants, le contrat doit être interprété conformément à l' art. 18 al. 1 CO , c'est-à-dire d'après la réelle et commune 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.

Il n'est guère discutable qu'en dépit de l'indication insérée par les époux Y._____ dans le contrat du 27 juin 2005, ceux-ci n'avaient aucune volonté de fournir au recourant un

appartement de 178 m², plus grand que celui présenté lors de la visite. Il est par ailleurs constaté, comme déjà vu, que cette indication n'a pas déterminé le recourant à conclure le contrat; autrement dit, qu'il ne traitait pas non plus avec la volonté de recevoir un appartement de cette surface. Ainsi, quoique présente dans le document souscrit par les cocontractants, l'indication de la surface était étrangère au contrat effectivement conclu, et elle ne peut donc pas être considérée comme une qualité promise par les bailleurs, dont l'absence constituerait un défaut de l'appartement et serait propre à justifier une réduction du loyer.

E. 7

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les intimés Y. _____ peuvent prétendre. L'Etat de Neuchâtel n'était pas impliqué dans l'action en réduction du loyer et il n'a pas constitué de mandataire externe; il ne lui est donc pas alloué de dépens.

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