

# **BGer 4A\_483/2011 vom 2. Dezember 2011**

Bundesgericht, 2011-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_483\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_483_2011)

FR: TF 4A\_483/2011 du 2 décembre 2011

IT: TF 4A\_483/2011 del 2 dicembre 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et qui a donc qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ), dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a et 51 al. 4 LTF; ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. b, 48 al. 1 et 100 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 . Il peut donc être formé pour violation d'un droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313).

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect ( 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 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). 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 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 329; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral 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 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 II 304 consid. 2.4 p. 314) - 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 ( ATF 136 I 184 consid. 1.2 p.

187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Si la partie recourante invoque l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, elle doit motiver ce grief conformément aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer 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**

Il ressort des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ) - que les parties sont convenues que la recourante cédait à l'intimée l'usage d'une surface de terrain moyennant une somme d'argent que l'intimée s'engageait à lui payer chaque mois. Les parties ont donc conclu un contrat de bail à loyer au sens de l' art. 253 CO .

La cour cantonale a constaté - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ) - que l'intimée avait demandé une réduction du loyer en raison des faits dont elle se plaint. Une telle demande suppose l'existence d'un contrat valablement conclu. On doit donc déduire de l'attitude de la locataire qu'elle a ratifié le contrat par actes concluants et qu'elle ne peut plus se prévaloir - comme elle le fait dans ses observations - des règles applicables en cas d'erreur essentielle (arrêt 4C.326/2002 du 7 février 2003 consid. 3; arrêt 5P.360/2001 du 14 décembre 2001 consid. 4a et b; pour le cas de la vente: ATF 127 III 83 consid. 1b p. 85 s.).

#### **E. 2.2**

La recourante se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits.

Elle invoque ainsi une garantie constitutionnelle ( art. 9 Cst. ) et il lui incombe de démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne pouvant entrer en matière que dans les limites de l'argumentation présentée ( ATF 134 II 244 consid. 2.2 p. 246).

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat ( ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 I 316 consid. 2.2.2 p. 318 s.; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560). L' art. 97 al. 1 LTF précise d'ailleurs qu'une correction de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause.

S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, la décision attaquée n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de

preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait une déduction insoutenable ( ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

En l'espèce, la recourante ne conteste pas que la surface louée (pour le prix de 12 fr. le m<sup>2</sup> par année) s'étend jusqu'à la lisière de la forêt. Elle ne remet pas en cause le fait que la bande litigieuse était, au moment de la conclusion du contrat, recouverte de gravillon enrobé. Elle ne soutient pas qu'un tel revêtement ne permettait pas en soi de faire circuler des véhicules pour des travaux de manutention. Elle n'attaque pas non plus le fait que les parties n'avaient pas compris, au moment de la conclusion du contrat, que l'autorité entendait exiger l'enlèvement de ce revêtement sur la bande litigieuse et son remplacement par de l'herbe. Enfin, elle ne conteste pas que le remplacement du revêtement par de l'herbe empêche l'intimée d'y faire circuler des véhicules. Les faits essentiels pour trancher la cause ne sont donc pas contestés.

La recourante insiste sur le fait que la bande litigieuse n'empiète pas, selon la convention des parties, sur les zones réservées au stockage du matériel ainsi qu'à la circulation, c'est-à-dire les axes d'entrée et de sortie définis sur le périmètre. L'arrêt cantonal ne dit cependant pas le contraire. L'argument présenté n'enlève rien au fait que cette bande, en raison de son revêtement, pouvait être utilisée par des véhicules lors d'opérations de manutention. On ne voit donc pas que l'état de fait cantonal puisse être qualifié d'arbitraire.

La recourante voudrait manifestement établir que la bande litigieuse n'était d'aucune utilité pour l'intimée et ne lui servait à rien. Elle ne parvient cependant pas à montrer, en se référant de manière précise à des éléments du dossier, que ce fait résulterait de manière indiscutable de l'administration des preuves. Elle n'a donc pas établi l'arbitraire et ce grief doit être rejeté.

### **E. 2.3**

En examinant l'argumentation de la recourante, on peut se demander si elle ne soulève pas en réalité une question d'interprétation du contrat, portant plus précisément sur l'usage convenu. Or, s'il faut interpréter un contrat selon le principe de la confiance, il s'agit d'une question de droit que le Tribunal fédéral examine d'office ( art. 106 al. 1 LTF ).

Confronté à l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention ( art. 18 al. 1 CO ; ATF 135 II 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective ( ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Si le juge parvient à établir une volonté réelle et concordante des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l' art. 105 LTF . Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application de ce principe est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner d'office ( art. 106

al. 1 LTF ); cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait ( ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Le principe selon lequel l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective relève du droit ( ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

En l'espèce, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait pu déterminer une réelle volonté concordante. Il faut donc déterminer la volonté des parties selon la théorie de la confiance.

La surface a été louée pour les besoins de l'entreprise intimée. La bailleuse a présenté un terrain qui était recouvert de gravillon enrobé jusqu'à la lisière de la forêt. La locataire était fondée à en déduire qu'elle pourrait utiliser ce revêtement conformément à sa destination en fonction des besoins de l'entreprise. Que la bande ait été "inconstructible" - ce que l'intimée savait selon la recourante - ne signifie pas qu'il était interdit de l'utiliser pour circuler et déplacer du matériel. Selon les constatations cantonales, la municipalité n'avait à cette époque pas manifesté clairement la volonté d'exiger le remplacement de la bande litigieuse par une zone herbeuse. Il faut donc déduire, selon la théorie de la confiance, que l'usage convenu portait aussi sur l'usage normal d'un revêtement de gravillon enrobé allant jusqu'à la lisière de la forêt.

#### **E. 2.4**

Il a été constaté que le gravillon enrobé a été enlevé sur une bande de dix mètres devant la forêt et remplacé par de l'herbe, de sorte que l'intimée ne peut plus utiliser cette surface. Ainsi, cette bande n'est plus dans un état approprié à l'usage que l'intimée était en droit d'attendre au moment de la conclusion du contrat. Il y a donc bien un défaut de la chose louée (sur cette notion juridique: cf. ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347). Une diminution de la surface utilisable constitue d'ailleurs typiquement un cas de défaut (arrêt 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3b). Que la recourante ait concédé, en cours de bail, une nouvelle aire de stockage - comme elle l'affirme - sans renégocier le loyer est ici sans pertinence.

Selon l'arrêt cantonal - non critiqué sur ce point -, l'interdiction de tout aménagement sur cette bande à la lisière de la forêt existait à l'origine. On se trouve donc en présence d'un défaut initial. Le locataire ayant accepté la chose, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de bail ( art. 258 al. 2 CO ). En l'espèce, le locataire a opté pour une réduction proportionnelle du loyer ( art. 259a al. 1 let. b et art. 259d CO ).

Bien qu'il s'agisse d'un défaut initial, il n'est pas nécessaire, pour réclamer une diminution du loyer, que le défaut exclue ou entrave considérablement l'usage convenu ( art. 258 al. 3 let. a CO ).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l' art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée avec sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque, comme en l'espèce, le défaut est de moyenne importance; il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique n'est pas contraire au droit fédéral. Chaque fois qu'une autorité cantonale procède en équité ( art. 4 CC ), le Tribunal fédéral ne substitue pas sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure; il

n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante ( ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507 s.).

En l'espèce, la cour cantonale n'a pas fait un calcul fondé sur le nombre de m2 inutilisables comme l'aurait souhaité l'intimée, mais elle a pris en compte - comme l'a fait valoir la recourante - que cette bande se trouve dans une zone de moindre importance pour l'exploitation de l'entreprise intimée. Elle a donc fixé en équité la réduction de loyer à 300 fr. par mois. La recourante n'émet aucune critique précise sur ce point et on ne voit pas que la cour cantonale ait abusé de son pouvoir d'appréciation.

S'agissant ensuite de la restitution du trop-perçu, on peut se demander si celle-ci n'aurait pas dû être calculée à compter du moment où l'intimée a été effectivement privée de l'usage du gravillon enrobé sur la bande litigieuse. La recourante ne soulève pas cette question et l'arrêt cantonal ne contient aucune constatation précise à ce sujet. Il n'y a pas lieu de revenir sur une question qui n'est plus discutée devant le Tribunal fédéral (cf. supra consid. 1.2).

L'arrêt attaqué ne viole donc pas le droit fédéral.

### **E. 3**

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté.

Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée qui n'a pas recouru aux services d'un avocat et qui n'a pas établi avoir assumé des frais particuliers pour la défense de ses intérêts (cf. ATF 125 II 518 consid. 5b p. 519 s.; arrêt 4A\_66/2010 du 27 mai 2010 consid. 3).

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