

## **BGer 4C.11/2000 vom 31. Mai 2000**

Bundesgericht, 2000-05-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.11\\_2000](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.11_2000)

FR: TF 4C.11/2000 du 31 mai 2000

IT: TF 4C.11/2000 del 31 maggio 2000

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Interprétant l'accord sur la réduction du loyer selon le principe de la confiance, la cour cantonale aboutit à la conclusion que ledit accord n'a pas abrogé tacitement la clause de résiliation anticipée. En effet, l'accord de l'automne 1995 ne se rapporte qu'au loyer et aux modalités de paiement; au cours des discussions précédant l'accord, la demanderesse n'a jamais manifesté qu'elle considérait que la défenderesse renonçait à son droit de résiliation anticipée; la demanderesse n'a pas non plus mentionné la suppression de ce droit dans la formule officielle pourtant consacrée aux "nouvelles prétentions". Par ailleurs, selon l'arrêt attaqué, la résiliation anticipée ne rend pas caduc l'accord sur la diminution du loyer. Il n'est pas possible d'invoquer le non-respect des échéances postérieures au 30 juin 1996 puisque, après cette date, les loyers n'étaient précisément plus exigibles du fait de la résiliation du bail. La cour cantonale refuse de voir une interdépendance entre les deux aspects du contrat de bail que sont la clause de résiliation anticipée d'une part et l'accord sur la réduction du loyer d'autre part.

b) La demanderesse reproche à la Chambre des recours d'avoir violé les principes d'interprétation des contrats, dégagés de l'art. 18 CO.

A titre principal, elle invoque le caractère clair et complet de l'accord de novembre 1995, qui ne laisse pas subsister la clause de résiliation anticipée. De plus, les circonstances ayant entouré la conclusion de l'accord conforteraient cette conclusion. Ainsi, lorsqu'elle a approché la demanderesse pour lui faire part de ses difficultés financières, la défenderesse a déclaré, dans le document du 11 mai 1995, qu'elle entendait trouver avec la bailleuse des solutions à court et à long terme plutôt que de recourir précipitamment à la clause de résiliation anticipée du bail; or, l'accord de novembre 1995 consacre une mesure à court terme - l'abattement du loyer - et une mesure à long terme - la poursuite du bail au lieu d'une résiliation anticipée -, de sorte que la réduction de loyer apparaît comme la condition indispensable du maintien de l'activité de l'école au-delà du 30 juin 1996. Les intérêts en jeu démontreraient également la caducité de la clause de résiliation anticipée. En effet, la demanderesse a investi plus de 16 millions de francs dans l'acquisition et la rénovation du domaine. Si l'on admet la validité de la résiliation au 30 juin 1996, la locataire bénéficierait à la fois de l'avantage de pouvoir résilier le bail de manière anticipée sans indemnité et de très substantielles réductions de loyer, alors que la bailleuse se trouverait subitement privée de toute ressource.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la validité de la résiliation anticipée serait reconnue, la demanderesse fait valoir que la défenderesse n'avait plus droit à la réduction de loyer consentie précédemment. A son sens, le conditionnement de la réduction de loyer au respect des échéances, dont celles du 1er juillet et du 1er octobre 1996, démontre la volonté de la

demanderesse, reconnaissable pour la défenderesse, de n'accorder cette faveur que moyennant la poursuite des relations contractuelles au-delà du 30 juin 1996. La demanderesse en veut également pour preuve le fait qu'elle n'avait aucun intérêt à supporter un sacrifice financier de 459 148 fr. en 1995 et de 79 574 fr. pour le premier semestre 1996 si le bail ne devait pas perdurer.

## E. 2

La question qui se pose en l'espèce est de savoir si la clause de résiliation anticipée et l'accord de novembre 1995 sont indépendants l'un de l'autre ou si la clause de résiliation a été implicitement abrogée par l'accord subséquent ou encore si ce dernier est devenu caduc à la suite de l'exercice du droit de résiliation anticipée par la défenderesse. Comme elle n'a pu établir sur ce point l'intention réelle et commune des parties, la cour cantonale a recherché leur volonté présumée en interprétant leurs manifestations de volonté selon le principe de la confiance; cette interprétation est une question de droit qui peut être revue par le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme ( ATF 126 III 25 consid. 3c p. 29; 125 III 305 consid. 2b p. 308 et les arrêts cités).

a) Fondée sur le principe de la confiance, l'interprétation dite objective consiste à rechercher le sens que, selon les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné l'émission des manifestations de volonté ( ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308, 435 consid. 2a/aa; 123 III 165 consid. 3a p. 168; 122 III 106 consid. 5a p. 109, 420 consid. 3a p. 424).

b) L'abandon d'une partie du loyer de 1995 et la réduction du loyer de 1996 sont intervenues sur une base conventionnelle, et non à la suite d'une demande de baisse de loyer fondée sur les motifs de l' art. 270a al. 1 CO et, le cas échéant, suivie d'une procédure. L'accord de novembre 1995 s'analyse ainsi comme une remise de dette au sens de l' art. 115 CO , soit un contrat entre créancier et débiteur annulant tout ou partie de la créance (cf. ATF 69 II 373 consid. 1a p. 377; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 763). Selon la jurisprudence, une remise de dette peut porter sur une créance future ou conditionnelle ( ATF 117 II 68 consid. 3a p. 70); a fortiori, des créances qui ne sont pas encore exigibles, comme en l'espèce les loyers de 1996, peuvent faire l'objet d'une remise de dette.

aa) L'accord de novembre 1995 ne dit mot de la clause de résiliation anticipée du bail, ni des autres clauses du bail du reste. A-t-il abrogé implicitement la clause litigieuse? De par la loi, le contrat de bail n'est pas soumis à la forme écrite. Aucun élément du dossier ne laisse apparaître par ailleurs que les parties auraient réservé la forme écrite (cf. art. 16 CO ). A priori, une abrogation tacite de la clause susmentionnée n'est donc pas exclue. Encore faudrait-il que l'on puisse déduire une telle conclusion des manifestations de volonté des parties, interprétées selon le principe de la confiance.

Dans les documents des 11 mai et 29 juin 1995, présentés à l'appui de sa demande de baisse de loyer, la locataire affirme ne pas vouloir invoquer précipitamment la clause de résiliation anticipée, mais rechercher une solution permettant la survie de l'établissement. Une telle déclaration ne peut, de bonne foi, se comprendre comme une offre de supprimer ladite clause.

De son côté, la demanderesse n'a pas laissé entendre, avant ou au moment de la conclusion de l'accord de novembre 1995, que la clause de résiliation anticipée était supprimée. Rien

dans l'état de fait retenu par la cour cantonale ne permet en tout cas de l'affirmer. Les seules déclarations de volonté de la bailleresse à disposition sont la lettre du 5 novembre 1995 et la formule officielle qui l'accompagnait.

Or, ces pièces ne traitent que du loyer et de ses modalités de paiement; si la formule officielle fait référence aux "autres dispositions contractuelles", c'est uniquement pour rappeler qu'elles doivent être observées sous peine de caducité de l'accord de novembre 1995. De plus, si elle avait émané unilatéralement de la demanderesse, une suppression de la clause de résiliation anticipée aurait dû faire l'objet d'une notification sur formule officielle selon l' art. 269d CO (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, p. 371). Or, en l'espèce, la bailleresse a cru bon d'avoir recours à la formule officielle pour une baisse de loyer, qui plus est fondée sur une base conventionnelle; on pouvait dès lors s'attendre à ce qu'elle mentionnât également sur ladite formule la suppression de la clause de résiliation anticipée qu'elle invoque à présent. Il s'ensuit que, selon le principe de la confiance, la défenderesse ne pouvait induire de la seule acceptation de la demanderesse de réduire le loyer que la clause de résiliation anticipée était de facto abrogée. Le moyen principal du recours ne peut être que rejeté.

bb) Autre est la question de savoir si la défenderesse peut encore prétendre à un loyer réduit dès l'instant où elle a résilié le bail de manière anticipée. A cet égard, l'accord de novembre 1995 ne prévoit pas sa caducité en cas de résiliation anticipée du bail. Il convient dès lors d'examiner si une telle conséquence a été tacitement convenue par les parties, comme la demanderesse le soutient dans son argumentation subsidiaire.

La remise de dette est un contrat de disposition qui peut être soumis à une condition (Gauch/Schluep, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, tome II, 6e éd., n. 4109, p. 398; Aepli, *Zürcher Kommentar*, n. 7 ad art. 115 CO ; von Tuhr/Escher, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, tome II, p. 177; cf. également Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd., p. 853, moins catégorique pour les actes de disposition en général mais ne remettant pas en cause la possibilité d'assortir une remise de dette d'une condition). En particulier, les parties peuvent prévoir que le débiteur ne sera libéré que s'il règle à temps la partie non remise de la dette (Bucher, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, 2e éd., p. 403).

Quant à la condition affectant l'acte juridique, elle peut être expresse ou tacite ( ATF 71 II 255 ; arrêt non publié du 12 septembre 1996 dans la cause 4C.177/1996, consid. 2b; Engel, *op. cit.* , p. 852; Gauch/Schluep, *op. cit.* , n. 4084, p.

394; Bucher, *op. cit.* , p. 506).

L'accord de novembre 1995 est assorti d'une condition résolutoire expresse. En effet, selon ses termes, il est caduc si les échéances de paiement convenues ne sont pas scrupuleusement respectées; l'ancien montant du loyer est alors dû, y compris pour les mois écoulés. L'accord en cause est-il soumis en plus à la condition tacite de la poursuite du bail au-delà du 30 juin 1996, comme le voudrait la demanderesse? En d'autres termes, la défenderesse s'est-elle tacitement engagée à ne pas exercer son droit de résiliation anticipée pendant un certain laps de temps, sous peine de rendre caduc l'accord sur la baisse de loyer?

L'interprétation objective des déclarations des parties ne permet pas d'aboutir à une telle conclusion. En ce qui concerne les circonstances qui ont présidé à la conclusion de l'accord de novembre 1995, la locataire a clairement fait savoir à la bailleresse, dans les documents

des 11 mai et 29 juin 1995, qu'elle allait tenter de sauver l'école, mais que la réussite de l'opération n'était pas acquise. À cet égard, la réduction du loyer ne constituait pas une mesure suffisante pour remettre la fondation à flot; il fallait encore augmenter le nombre d'étudiants inscrits et obtenir de nouveaux soutiens. Mise au courant de la situation, la demanderesse ne pouvait partir de l'idée que son sacrifice financier suffirait à sauver la fondation et que la défenderesse s'engageait en échange à ne pas recourir à la clause de résiliation anticipée durant un certain temps. Au contraire, la bailleresse devait se rendre compte que la locataire, qui avait déjà envisagé sérieusement de mettre un terme prématuré au bail, entendait conserver ce droit au cas où sa situation financière ne s'améliorait pas malgré la baisse de loyer et les autres mesures adoptées. Lorsqu'elle a été sollicitée par la défenderesse en mauvaise posture, la demanderesse se trouvait devant l'enjeu suivant: soit risquer de ne plus percevoir de loyer d'ici trois mois, vu la difficulté à trouver un nouveau locataire pour ce genre d'objet, soit accepter de réduire le loyer, afin de chercher à contribuer au sauvetage de l'école et, par conséquent, à la continuation du bail; sur ce dernier point, la bailleresse ne pouvait que caresser l'espoir d'une amélioration de la situation de la fondation, mais ne disposait d'aucune garantie que la locataire s'engageait pendant un laps de temps minimum à ne pas user de la clause de résiliation anticipée. Rien dans les déclarations des parties et le contexte entourant la conclusion de l'accord de novembre 1995 n'autorise à voir une renonciation à la clause de résiliation anticipée comme contre-partie implicite de la baisse de loyer acceptée par la demanderesse. Il convient d'ajouter que la demanderesse elle-même précise, dans sa lettre du 5 novembre 1995, que l'accord y est transcrit dans son intégralité; or, ladite confirmation ne contient aucune allusion à une durée minimale du bail. De plus, comme le paiement régulier du loyer est érigé en condition expresse de la validité de l'accord, la défenderesse pouvait, de bonne foi, admettre que la réduction de loyer n'était soumise à aucune autre condition.

Il résulte de ce qui précède que le moyen subsidiaire soulevé par la demanderesse doit également être rejeté.

### **E. 3**

Les griefs de la demanderesse se révèlent entièrement mal fondés, ce qui conduit au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué. La demanderesse supportera les frais judiciaires ( art. 156 al. 1 OJ ) et versera à la défenderesse une indemnité à titre de dépens ( art. 159 al. 1 OJ ).

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