

# **BGer 4C.1/2001 vom 19. März 2001**

Bundesgericht, 2001-03-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.1\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.1_2001)

FR: TF 4C.1/2001 du 19 mars 2001

IT: TF 4C.1/2001 del 19 marzo 2001

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Selon l' art. 256 al. 1 CO , le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

La survenance d'un défaut en cours de bail peut justifier une réduction proportionnelle du loyer ( art. 259a al. 1 let. b CO ).

La question litigieuse est de savoir si la chose louée est affectée d'un défaut.

La chose est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état convenu ou promis, d'une manière défavorable au locataire (cf. ATF publié in SJ 1997 p. 661 consid. 3a; Higi, Commentaire zurichois, n° 27 ad art. 258 CO ; Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, n° 1 ad art. 258 CO ; SVIT-Kommentar, 2e éd., Vorbemerkungen zu Art. 258-259i n° 23; Lachat, Le bail à loyer, p. 141 n° 1.1).

S'agissant plus précisément de locaux commerciaux, la présence d'un concurrent dans le voisinage ne peut être considérée comme un défaut que si le bailleur a promis qu'il n'y en aurait pas (qualité promise) (Lachat, op. cit. , p. 145 n° 1.7; SVIT-Kommentar, 2e éd., n° 23 ad art. 256 CO ).

b) Il faut donc déterminer ce que les parties avaient en vue quant à l'état de la chose louée.

Il n'apparaît pas que la cour cantonale ait déterminé la volonté réelle des parties; elle a au contraire procédé à une interprétation des déclarations faites selon le principe de la confiance (sur cette notion: cf. ATF 126 III 59 consid. 5b; 125 III 435 consid. 2a). Il s'agit là d'une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, examine librement ( ATF 125 III 305 consid. 2b; 124 III 363 consid. 5a; 123 III 165 consid. 3a).

c) En l'espèce, le contrat indique expressément que la bailleuse ne garantit aucune exclusivité. L'intimée se réservait ainsi clairement la possibilité de louer des locaux disponibles à une entreprise concurrente. La clause contractuelle ne peut pas être comprise de bonne foi dans un sens différent. Il ne ressort pas des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme ( art. 63 al. 2 OJ ) - que la bailleuse, lors des pourparlers, aurait donné des assurances orales s'écartant du texte écrit qui a été signé. Quant aux plans qui ont été présentés, ils portent la mention qu'ils n'ont pas la valeur de documents contractuels. On doit en déduire, selon le principe de la confiance, que la bailleuse ne prenait aucun engagement à cet égard. Les plans montraient l'état actuel du projet, mais n'excluaient nullement qu'à la suite d'un désistement ou d'un départ, les locaux qui y figurent soient ensuite attribués à une autre entreprise.

Admettre dans ces circonstances que la bailleuse n'a pas promis l'absence de concurrent ne viole pas les règles du droit fédéral sur l'interprétation des déclarations de volonté selon le

principe de la confiance.

En l'absence d'une qualité promise, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral - selon les principes rappelés ci-dessus - en concluant que la chose n'était pas défectueuse et que la demande devait en conséquence être rejetée.

## **E. 2**

Les frais et dépens doivent être mis à la charge des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 et 7 et art. 159 al. 1 et 5 OJ ).

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