

BGer 4C.219/2005 vom 24. Oktober 2005

Bundesgericht, 2005-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.219_2005

FR: TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005

IT: TF 4C.219/2005 del 24 ottobre 2005

Regeste

contrat de bail; réduction de loyer | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 II 58 consid. 1, 137 consid. 1, 352 consid. 1).

E. 1.1

Interjeté par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le présent recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ou pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252 et les arrêts cités). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let . c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

E. 1.3

La conclusion de la demanderesse en paiement des dépens par la Caisse du Tribunal fédéral, au cas où ils ne pourraient être recouvrés auprès de la défenderesse, est irrecevable dans la mesure où elle ne peut être formulée que dans le cadre de l'assistance judiciaire, à laquelle la demanderesse n'a pas droit en sa qualité de personne morale (ATF 126 V 42 consid. 4 et les arrêts cités), et qu'elle n'a, à juste titre, pas requise.

E. 2

La demanderesse se plaint d'une violation de l' art. 259d CO , en critiquant le pourcentage et la durée de la réduction de loyer accordée à la défenderesse. Ne contestant pas le recours à une appréciation en équité, elle se plaint de ce que la cour cantonale a abusé de sa latitude de jugement en prononçant une réduction hors de proportion avec le défaut établi, ce qui l'a conduite à rendre une décision manifestement choquante. Invoquant neuf arrêts cantonaux se rapportant à des travaux effectués sur des immeubles voisins de l'objet loué, ou sur le bâtiment abritant ce dernier, et prévoyant des réductions de loyer de 10 % à 60 %, elle reproche à la cour cantonale d'avoir fixé un taux de 60 % alors qu'elle n'avait pas retenu que les locaux de la défenderesse auraient été inutilisables, et que certains de ces arrêts ordonnaient des réductions moins importantes, même pour des travaux aux marteaux-piqueurs sur les parties communes d'un immeuble abritant des locaux loués. De plus, à partir de décembre 1998, les travaux s'étaient "déroulés de manière plus tolérable et (n'avaient) engendré que les troubles usuels inhérents à tout chantier similaire". En conclusion, elle est d'avis que la réduction de loyer admissible s'élevait à 40 % et ne pouvait concerner que la période du 1er octobre 1997 au 30 novembre 1998.

E. 2.1

Selon l' art. 259d CO , si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de celui-ci.

E. 2.2

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l' art. 256 al. 1 CO ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664; plus récemment arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, consid. 2.1 et les références à Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., Zurich 2003, n. 1868 ss p. 271 ss, ainsi qu'à Higi, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 256 CO et n. 27 ss ad art. 258 CO). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664; C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, consid. 1b p. 197; plus récemment arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, consid. 2.1). En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 s.; C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, consid. 1b p. 197; plus récemment arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, consid. 2.1 et la référence à Weber, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 259d CO).

E. 2.3

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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1 p.

507; 126 III 388 consid. 11c p. 394). 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 à 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 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507 s.; arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664). 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. 508; 129 III 380 consid. 2 p. 382, 715 consid. 4.4 p. 725).

E. 2.4

En l'espèce, les parties et les juridictions cantonales ont successivement préféré à la méthode proportionnelle une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique. Dans le cas présent, la fixation du montant de la réduction de loyer selon les règles de l'équité est correcte, dans la mesure où un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'était pas possible. Il s'ensuit que le procédé choisi, distinguant chronologiquement deux phases en fonction de l'intensité des immissions, est pertinent, puisque l'état défectueux s'est prolongé sur une longue période, de vingt-trois mois, au cours de laquelle l'intensité des nuisances a varié. Plus précisément dans un tel cas, il convient d'évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, car les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (cf. arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 3.3 et la référence à Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, n. 3.4 p. 169). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité (arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 3.3 et la référence à Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 129 ss, spéc. p. 140), en tenant compte des particularités de chaque espèce (arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 3.3 et la référence à Higi, op. cit., n. 14 ad art. 259d CO), au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important.

E. 2.5

En l'occurrence, les locaux litigieux ont été loués à l'usage d'une entreprise de recrutement et de placement du personnel, dont l'activité, non contestée, consistait à 80 % en entretiens avec des clients (entrepreneurs, recruteurs, employés, réguliers ou temporaires), de vive voix ou, le cas échéant, par téléphone. A juste titre, la cour cantonale a relevé que les immissions provenant du chantier contigu avaient eu des effets négatifs sur cette activité convenue. Ce faisant, elle n'a nullement pris en considération des circonstances subjectives propres à un locataire, ce qui n'eut pas été correct (cf. Higi, op. cit., n. 14 ad art. 259d CO), mais bien plutôt l'usage prévu contractuellement. Dans le cadre de son activité commerciale, l'agence de placement doit organiser des entretiens détaillés avec les futurs employeurs et les futurs employés, ce qui implique de nombreux renseignements et des explications, qu'il était pratiquement impossible de fournir dans les bruits massifs et les trépidations provenant du chantier contigu, au point que les collaborateurs de l'agence devaient tenir leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier. Cette situation démontre que pendant la première période, du 1er octobre 1997 au

30 novembre 1998, alors que le chantier avait débuté en septembre 1997, les locaux loués ne pouvaient pratiquement pas être utilisés conformément à l'usage pour lequel ils avaient été pris à bail, sauf pour certaines tâches secondaires ou générales, non spécifiques à une agence de recrutement et de placement du personnel, qui pouvaient être conduites malgré les graves nuisances, celles-là ne supposant aucun contact avec la clientèle. En retenant que les locaux étaient presque inutilisables, et en accordant une réduction de loyer de 60 % pour la période des nuisances aiguës, la cour cantonale n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation. En particulier, elle était fondée à écarter l'appréciation du premier juge, qui a manifestement voulu aligner son prononcé sur ceux rendus à l'occasion de demandes d'autres locataires, soit deux salons de coiffure et une boutique de chaussures, pour lesquels la protection contre les immissions sonores avaient une importance beaucoup moins grande que pour une activité de conseil technique et de dialogue avec la clientèle. En reprochant au premier juge de n'avoir pas tenu compte de la spécificité de la défenderesse, et en fixant la réduction à 60 %, la cour cantonale a rendu une décision qui n'aboutit pas à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante, et tient au contraire avec précision compte des particularités du travail accompli au sein de la défenderesse. La décision cantonale sera donc confirmée sur ce point, aucun excès ou abus du pouvoir d'appréciation ne pouvant être imputé aux précédents juges. Concernant la deuxième période, soit dès le 1er décembre 1998, la cour cantonale a constaté que les nuisances s'étaient prolongées jusque vers la fin de l'année 1999, mais que leur gêne n'était établie avec certitude que jusqu'à fin août 1999. Compte tenu des besoins de la défenderesse, précisés ci-dessus, il était équitable d'admettre une réduction de loyer de 25 % jusqu'à fin août 1999, période pendant laquelle étaient effectués des travaux d'armatures métalliques et de pose de parois vitrées, suivie du démontage d'échafaudages, autres circonstances qui entraînaient une gêne sensible pour les entretiens entre le personnel de la défenderesse et les clients. A l'opposé, à la fin du chantier, les nuisances qui consistaient dans des aménagements intérieurs, soit notamment la pose de faux plafonds, étaient pleinement supportables sans aucune indemnisation. En conséquence, vu que la cour cantonale est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal fédéral n'a aucune raison d'intervenir, motif pour lequel le recours sera rejeté, ce qui entraîne la confirmation de l'arrêt cantonal entrepris.

E. 3

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. OJ).

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