

BGer 4C.261/2006 vom 1. November 2006

Bundesgericht, 2006-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.261_2006

FR: TF 4C.261/2006 du 1 novembre 2006

IT: TF 4C.261/2006 del 1 novembre 2006

Regeste

contrat de bail; indemnité de remise en l'état à la charge du locataire | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ). Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2 e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Saisi d'un recours en réforme, 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, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). 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, 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 n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3). Le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, qui ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ), mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine).

E. 2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 132 I 140 consid. 1.1; 132 III 291 consid. 1 p. 292).

E. 2.1

Le présent recours a pour partie un contenu identique au recours de droit public connexe que la défenderesse a déposé. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a qualifié d'abusif

le procédé consistant à déposer deux recours, dans des écritures certes distinctes, mais en mélangeant les griefs propres à une voie de droit avec ceux propres à une autre (ATF 116 II 92 consid. 1; 115 II 396 consid. 2a p. 397). Il ne s'ensuit pas que deux recours sont irrecevables du seul fait qu'ils ont la même motivation. Mais il ne sera pas entré en matière si les moyens tirés de la violation du droit fédéral et ceux tirés de la violation du droit constitutionnel sont exposés pêle-mêle, à telle enseigne que les arguments avancés à l'appui des deux recours apparaissent irrémédiablement enchevêtrés les uns aux autres (cf. à ce sujet les arrêts les plus récents suivants: 4P.173/2006 du 5 octobre 2006, consid. 2.1 et 4P.17/2006 du 2 mai 2006, consid. 2.1). Lorsque le Tribunal fédéral est confronté à deux recours dont la motivation est similaire, il contrôlera si, pour chaque acte de recours, les moyens invoqués sont recevables dans le cadre de cette voie de droit et satisfont aux exigences de motivation qui y sont propres. Si la réponse est affirmative, le recours est recevable, quand bien même le recourant reprend textuellement le même grief dans une autre écriture (ATF 118 IV 293 consid. 2a p. 294 s.). Dans le recours de droit public connexe, la recourante a développé notamment un grief ayant trait à la garantie constitutionnelle du juge impartial (art. 30 al.1 Cst.), alors que dans le recours en réforme elle se prévaut explicitement, citations de doctrine et de jurisprudence à l'appui, d'une violation de l' art. 267 CO . C'est dire que les deux recours sont recevables, bien qu'ils comportent dix pages rigoureusement identiques.

E. 2.2

Aux pages 9 à 14 de son mémoire de recours, la défenderesse expose comment les dépositions recueillies par le Tribunal des baux et loyers, dans le cadre des nouvelles enquêtes qu'il a ordonnées, auraient d'après elle dû être interprétées et invoque au surplus un dossier de photos. Au vu des principes qui viennent d'être rappelés, elle y est irrecevable.

E. 3

La recourante prétend que la cour cantonale a enfreint l' art. 267 al. 1 CO en ne tenant pas compte de l'usure normale de la chose louée dans la fixation de l'indemnité due par la locataire à la bailleuse. Elle fait grief aux magistrats genevois d'avoir confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers du 30 novembre 2005, par lequel cette autorité avait sciemment omis de prendre en considération cette usure, au motif que les locaux avaient été volontairement saccagés sur ordre du mari de la locataire, et avait conséquemment mis presque tous les coûts de remise à neuf aux frais de cette dernière. La défenderesse s'en prend aux 20 postes de dommage retenus par le Tribunal des baux et loyers dans le jugement susrappelé, dont a fait état la Chambre d'appel aux pages 10 à 12 de l'arrêt déféré.

E. 3.1

L' art. 267 al. 1 CO dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il s'ensuit qu'au terme du contrat le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations au sens de l' art. 259 CO (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 9 ad art. 267-267a CO ; David Lachat, Commentaire romand, n. 3 ad art. 267 CO). Selon les circonstances, il doit ensuite régler les frais de remise en état des locaux à la suite d'une rénovation ou une modification qu'il a opérée sans l'accord du bailleur (art. 260a al. 2 CO a contrario; David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6e éd, chap. 32, ch. 3.2, p. 616; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 20 ad art. 267-267a CO). Il incombe enfin au locataire de

prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose (art. 267 al. 1 CO a contrario; parmi d'autres auteurs David Lachat, *Le bail à loyer*, chap. 31, ch. 5.1). L'usure normale des locaux, qui est fonction de leur destination, s'apprécie sur la base de tabelles déterminant la durée de vie moyenne des installations (arrêt 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2, in SJ 1996 p. 322; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 24 ad art. 267-267a CO ; David Lachat, *Commentaire romand*, n. 4 ad art. 267 CO). Les tables de longévité des installations n'ont toutefois qu'une valeur indicative (Pierre Engel, *Contrats de droit suisse*, 2e éd., p. 187). Le locataire doit donc supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée. Si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, le preneur ne répond pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle (Zustandswert) compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps (arrêt 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2, in SJ 1996 p. 322; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 22 ss ad art. 267-267a CO ; Peter Higi, *Commentaire zurichois*, n. 113 ss ad art. 267 CO). Partant, le bailleur ne dispose d'aucune prétention en dommages-intérêts à l'égard du locataire lorsque les dégâts touchent une chose qui devait de toute manière être remplacée à considérer son degré de vétusté (arrêt 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2, in SJ 1996 p. 322). En effet, l'indemnité due au bailleur n'a pas pour fin de l'enrichir (Peter Higi, *op. cit.*, n. 108 ad art. 267 CO ; Lachat/Stoll/Brunner, *op. cit.*, chap. 31, ch. 5.5 in fine, p. 600). Conformément à l'art. 8 CC , il appartient au bailleur d'apporter notamment la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995, consid. 2 in fine, in SJ 1996 p. 322). Dire s'il y a eu dommage et quelle en est la quotité est une question de fait qui lie le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme. C'est en revanche une question de droit de dire si la notion juridique du dommage a été méconnue et de déterminer si l'autorité cantonale s'est fondée sur des principes de calcul admissibles pour le fixer (ATF 129 III 18 consid. 2.4; 128 III 22 consid. 2e, 180 consid. 2d; 127 III 73 consid. 3c, 543 consid. 2b). En conséquence, il convient de s'attacher à vérifier si pour les différents dégâts énumérés dans l'arrêt entrepris - dont il est admis que la locataire a été avisée par la bailleuse en temps utile au sens de l' art. 267a al. 1 CO - la cour cantonale a correctement appliqué les principes juridiques relatifs au calcul du dommage concret qu'ils entraînent.

E. 3.2.1

La recourante ne conteste plus devoir supporter 340 fr. pour avoir endommagé le sol de l'arcade. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 3.2.2

La défenderesse reconnaît avoir laissé quatre trous dans le sol du dépôt. Lorsqu'elle allègue que ce local a été construit par ses soins, elle se prévaut de faits non constatés, donc irrecevables. Et on ne voit pas quels principes juridiques les magistrats genevois auraient violés en retenant que ces trous, non négligeables puisqu'ils présentaient chacun une surface de 80 cm², avaient été réparés pour la somme globale - du reste modique - de 700 fr., dont la locataire était ainsi redevable.

E. 3.2.3

Il a été retenu définitivement que la recourante, après avoir quitté les locaux loués, y a laissé de nombreux objets, à telle enseigne que les lieux paraissaient à l'abandon. L'évacuation de tous ces objets, qui relève de travaux de nettoyage, a été facturée à la bailleuse par

l'entreprise qu'elle avait mandatée pour un total de 3'222 fr. Ce montant doit sans conteste être supporté par la défenderesse.

E. 3.2.4

Il a été constaté que la locataire a fait démolir, à coups de barre à mine, le mur dans lequel était scellé un coffre-fort, ce qui a entraîné des frais de réparation ascendant à 2'257 fr. Briser un mur d'un local loué excède bien évidemment l'usure normale, de sorte que les frais en question doivent être mis à la charge de la locataire.

E. 3.2.5

La recourante admet devoir assumer la réparation des portes du local carrosserie, par 1'657 fr.20. Ce point est acquis au débat.

E. 3.2.6

La recourante prétend que les vitres détruites, dont la longévité pour un garage est réduite de 50 %, avaient atteint leur durée de vie maximale lorsqu'elle a restitué les locaux, si bien qu'elle ne doit rien de ce chef. Selon la table de longévité des installations donnée par David Lachat, Le bail à loyer, Annexe III, p. 567, la durée de vie des vitrages est de 30 ans. Cet auteur précise que selon la destination des locaux, cette longévité doit être réduite. Pour les lieux où est exercée une industrie, à l'instar des locaux remis à bail à la défenderesse, Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., Anhang VIII, p. A-43 in fine, proposent un taux de réduction de 25 à 50 %. Le remplacement des vitres a entraîné en l'espèce la dépense de 4'100 fr. Selon l'arrêt cantonal, les locaux loués étaient destinés au commerce d'automobiles. Si l'on prend en compte un facteur de réduction de 30 %, la durée des vitrages déterminante est de 21 ans. La défenderesse ayant reconnu avoir occupé les lieux pendant 14 ans (cf. p. 19 in initio de son recours en réforme), seul un tiers de la facture pour l'installation de nouvelles vitres peut être mis à sa charge, soit 1366 fr.65, arrondi à 1367 fr.

E. 3.2.7

Le grattage de la peinture sur les vitres et le nettoyage de divers sols a occasionné une facture de 2'900 fr. Le nettoyage des locaux avant leur restitution devant être fait par le locataire (cf. consid. 3.1 supra), la défenderesse est débitrice de cette note.

E. 3.2.8

Il a été retenu que la recourante a scié à ras des mâts, dont la repose par une entreprise a entraîné une facture de 11'550 fr. Comme la destruction de mâts n'a rien à voir avec l'usure normale des locaux, la recourante doit indubitablement payer cette facture.

E. 3.2.9

La recourante ne conteste pas avoir emporté deux portes du garage. Il s'agit là d'un usage totalement anormal de la chose louée. La facture pour remplacer ces deux portes, par 10'560 fr., doit être prise en charge par la défenderesse.

E. 3.2.10

A propos de la réfection du faux plafond, de la dépose d'un plafond et de la pose d'un nouveau en plâtre, la recourante prétend que ces cloisons étaient arrivées en fin de vie à son départ des lieux et qu'elle ne doit de toute manière pas supporter le coût de l'application de deux couches de peinture, par 3'161 fr. 60. La cour cantonale a jugé que ces travaux, qui ont engendré une facture d'un montant de 6'529 fr.15, doivent être mis à la charge de la

locataire, « en vertu des effets de l'engagement du 31 juillet 1999 ». Le procès-verbal d'état des lieux de sortie du 31 juillet 1999 mentionne expressément que le locataire s'engage à payer les travaux de réparation ou de remise en état qui y sont indiqués. Un tel constat signé engage le locataire en ce sens qu'il vaut convention d'indemnisation (SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 37 ad art. 267-267a CO ; Higi, op. cit., n. 134 ss ad art. 267 CO). Ce constat stipule en particulier que c'est la locataire qui supporte la remise en état du faux plafond. Il n'a toutefois pas été signé par celle-ci, mais par son époux. Afin de déterminer si un époux est autorisé par l'autre à représenter l'union conjugale, il y a lieu de se référer aux règles générales des art. 32 ss CO (arrêt 4C.131/2006 du 4 juillet 2006, consid. 2.2). In casu, force est d'admettre que la défenderesse, qui a laissé créer l'apparence d'un pouvoir de représentation par l'effet d'une procuration externe apparente, se trouve liée par les actes accomplis en son nom par son époux, la bonne foi de la demanderesse - présumée (art. 3 al. 1 CC) - ne faisant aucun doute (cf. sur cette problématique ATF 131 III 511 consid. 3 et les références). C'est donc sans violer le droit fédéral que la cour cantonale a fait supporter à la recourante la somme de 6'529 fr.15 pour les travaux en cause.

E. 3.2.11

La recourante fait valoir que la réfection des murs, vitrages, radiateurs, et maçonnerie du bâtiment A ne lui incombe pas, car ces installations avaient atteint la fin de leur vie à son départ. Il résulte du barème de Lachat (Le bail à loyer, Annexe III, p. 567) que la durée de vie des murs est au plus de 10 ans et celle des vitrages, comme on l'a vu, de 30 ans. Pour les radiateurs normaux, Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., Anhang VIII, p. A 43, indiquent 20 ans; ces mêmes auteurs donnent une durée de 40 à 100 ans pour le gros oeuvre, à l'exemple de la maçonnerie (op. cit., p. A.39 in principio). La destination des locaux loués par la recourante commande de réduire ces différentes longévités (cf. consid. 3.2.6 ci-dessus). D'après l'arrêt cantonal, les travaux susmentionnés ont fait l'objet d'une facture de 8'825 fr.65, sans que l'on sache comment ils ont été ventilés. Dans un tel contexte, le Tribunal fédéral fait application de l' art. 42 al. 2 CO et considère que la moitié de la facture résulte de l'usure normale et qu'elle ne doit en conséquence être supportée par la défenderesse qu'à concurrence de 4'412 fr.80.

E. 3.2.12

La recourante soutient que la réfection du plafond du bâtiment B ne doit pas être mise à sa charge, puisque cet objet était déjà amorti à son départ. Contrairement à ce qu'a retenu la Chambre d'appel, la défenderesse n'est pas liée sur ce point par le constat du 31 juillet 1999, qui ne fait pas référence à ce défaut. Lachat (Le bail à loyer, Annexe III, p. 567) estime à au maximum 10 ans la durée de vie d'un plafond. C'est dire que la locataire, qui a occupé les lieux pendant 14 ans, ne doit rien de ce chef et c'est à tort que l'autorité cantonale lui a fait supporter 6'112 fr.

E. 3.2.13

La recourante allègue que la réfection des murs, vitrages, radiateurs, et maçonnerie du bâtiment B ne lui incombe pas, en raison de leur vétusté. A ce sujet, on peut se référer mutatis mutandis au consid. 3.2.11 ci-dessus. Il suit de là que seule la moitié de la facture globale de 10'399 fr.75, soit 5'199 fr.85, sera prise en charge par la défenderesse.

E. 3.2.14

La recourante prétend qu'elle n'a pas à supporter la réfection du plafond des WC et de celui du local d'accès du bâtiment B, étant donné la durée de vie de ces cloisons. Ce défaut n'est

pas mentionné dans l'état des lieux de sortie du 31 juillet 1999, de sorte que la défenderesse, en dépit de ce qu'a retenu la Chambre d'appel, ne s'est pas engagée à en assumer le coût. La durée de vie d'un plafond étant tout au plus de 10 ans (cf. consid. 3.2.12), la facture pour le remettre à neuf, par 2'016 fr.25, n'incombe pas à la locataire.

E. 3.2.15

A propos du poste « remise en état des murs, serrureries, radiateurs et tuyaux du garage », la recourante soutient que toutes ces installations étaient amorties, de sorte qu'elle n'a même pas à supporter une partie de ces dégâts. La cour cantonale, pour tenir compte de l'usure normale, n'a mis qu'un tiers de la facture globale engendrée pour réparer l'ensemble de ces défauts à la charge de la défenderesse, par 1'750 fr. La recourante n'apporte aucun élément montrant la fausseté de ce calcul, qui doit ainsi être confirmé.

E. 3.2.16

La recourante reconnaît avoir abîmé une imposte en cours de bail, mais elle prétend l'avoir réparée six mois avant de quitter les locaux. Il n'a pas été constaté que la défenderesse ait supprimé ce défaut. Les frais de réparation, par 1'076 fr., doivent incontestablement être mis à sa charge.

E. 3.2.17

La recourante prétend qu'elle était en droit de reprendre les prises et luminaires qu'elle avait fait installer à ses frais. Il a été constaté définitivement par huissier judiciaire, que, le 4 août 1999, lendemain du départ de la défenderesse, les interrupteurs et les prises électriques des locaux remis à bail avaient été démontés, voire arrachés et qu'il en allait de même des canaux électriques. La remise en état des installations électriques, qui présentaient alors un caractère de dangerosité, a entraîné un coût de 12'000 fr. Il n'y a pas besoin de longues explications pour admettre que ces dégradations, totalement contraires à l'usage normal des locaux, sont à la charge de la défenderesse.

E. 3.2.18

La recourante présente le même grief au sujet de l'auvent de la carrosserie, qu'elle précise avoir « enlevé de façon soignée » pour protéger les tiers d'un danger. L'arrachage d'un auvent constitue à l'évidence un usage anormal de la chose louée. Les frais de remise de cet objet, par 3'500 fr, doivent être supportés par la locataire.

E. 3.2.19

La recourante conteste, en une ligne, devoir s'acquitter des frais de l'entreprise W._____, par 1'769 fr. Le moyen, dénué d'une motivation conforme à l' art. 55 al. 1 let. c OJ, est irrecevable.

E. 3.2.20

La recourante soutient que la note d'honoraires de l'huissier judiciaire, par 1'952 fr.50, ne lui incombe pas. En pure perte. Les constatations de l'huissier judiciaire ont été rendues nécessaires par le comportement de la défenderesse, qui a causé de graves dégradations entre l'établissement du second état des lieux de sortie, le 2 août 1999, et la remise des clés, survenue le lendemain.

E. 4.1

En définitive, le recours doit être partiellement admis dans la mesure de sa recevabilité. Il convient de condamner la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 72'742 fr.50 (340 fr. + 700 fr + 3'222 fr. + 2'257 fr. + 1657 fr.20 + 1'367 fr. + 2'900 fr. + 11'550 fr. + 10'560 fr. + 6'529 fr.15 + 4'412 fr.80 + 5'199 fr.85 + 1'750 fr. + 1'076 fr. + 12'000 fr. + 3'500 fr. + 1'769 fr. + 1952 fr.50), laquelle portera intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2005. Les chiffres 2 à 5 du jugement du Tribunal des baux et loyers du 30 novembre 2005 seront confirmés.

E. 4.2

La recourante n'obtient une réduction que d'environ 15 % de la somme qu'elle avait été condamnée à payer en instance cantonale à la demanderesse. Au vu de ce résultat, il convient de mettre l'émolument judiciaire de 4'000 fr. à raison de 3'400 fr. à la charge de la défenderesse et de 600 fr. à la charge de la demanderesse. La défenderesse devra verser des dépens à la demanderesse, réduits selon cette proportion. L'issue de la cause ne commande pas une nouvelle répartition des frais de l'instance cantonale.

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