

# **BGer 4C.291/2004 vom 1. November 2004**

Bundesgericht, 2004-11-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.291\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.291_2004)

FR: TF 4C.291/2004 du 1 novembre 2004

IT: TF 4C.291/2004 del 1 novembre 2004

## **Regeste**

contrat de bail à loyer; dommage | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Les conclusions du recours ne tendent qu'au renvoi de la cause à l'autorité cantonale. Force est cependant d'admettre qu'elles sont suffisantes au regard de l' art. 55 al. 1 let. b OJ , dans la mesure où la demanderesse reproche à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte d'éléments qui auraient justifié une réduction de sa dette envers la défenderesse. S'il admettait le recours en considérant que la demanderesse peut imputer sur les loyers dus les montants que le bailleur a ou aurait pu obtenir en relouant les locaux ou alors qu'elle peut prétendre à une diminution de loyer en raison de défauts, le Tribunal fédéral ne serait pas à même de chiffrer ces déductions, mais devrait renvoyer la cause à l'instance précédente pour complément d'instruction et nouvelle décision (cf. ATF 125 III 412 consid. 1b p. 414; 111 II 384 consid. 1 p. 386).

### **E. 1.2**

Par ailleurs, le recours, déposé en temps utile compte tenu des fêtes (art. 34 al. 1 let. b et 54 al. 1 OJ), paraît recevable, dès lors qu'il a été interjeté par la partie demanderesse qui a entièrement succombé dans ses conclusions et qu'il est 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 atteint le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ).

### **E. 1.3**

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit mener 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 ). 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).

### **E. 2.1**

En premier lieu, la demanderesse invoque l' art. 8 CC et se plaint d'une violation des dispositions de droit fédéral en matière de preuve. Elle reproche en substance à la cour cantonale de ne pas avoir retenu qu'elle avait été privée de l'accès aux locaux loués dès la

faillite de B. \_\_\_\_\_, le 8 juillet 1999, et d'avoir, pour ce motif, rejeté son exception d'inexécution, en reprenant des faits issus de la procédure de mainlevée provisoire, qui se limite à la vraisemblance. Pourtant, dans un procès en libération de dette soumis à la procédure ordinaire, l'art. 8 CC imposait aux juges de se fonder sur des faits prouvés avec certitude.

### **E. 2.2**

Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral et en l'absence d'une disposition spéciale contraire, l'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et, partant, les conséquences de l'absence de preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1; 129 III 18 consid. 2.6; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il confère à la partie chargée du fardeau de la preuve la faculté de prouver ses allégations, pour autant que le fait allégué ait été régulièrement offert selon les règles de la loi de procédure applicable et qu'il s'agisse d'établir un élément juridiquement pertinent (cf. ATF 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 215 consid. 4a p. 317 et les arrêts cités).

### **E. 2.3**

La cour cantonale a rejeté l'exception d'inexécution invoquée par la demanderesse en considérant que la locataire avait été mise en possession des locaux dès la signature du bail en 1989 et qu'elle ne pouvait opposer au bailleur le fait qu'elle s'était volontairement dessaisie de l'usage des locaux en faveur de sa filiale. Il lui appartenait ainsi de supporter le risque qu'à la suite de la faillite de B. \_\_\_\_\_, elle ait été empêchée d'accéder aux locaux par l'Office des faillites, pour autant que tel ait été effectivement le cas.

### **E. 2.4**

Dans un contrat synallagmatique, le débiteur recherché ne peut soulever l'exception d'inexécution (art. 82 CO) pour s'opposer à l'action en exécution intentée par l'autre partie, lorsqu'il a lui-même rendu impossible l'exécution de la contre-prestation (Schraner, Commentaire zurichois, no 95 ad art. 82 CO). S'agissant du droit du bail, il ne faut en outre pas perdre de vue que le loyer n'est pas la contrepartie de la jouissance effective de la chose par le preneur, mais simplement de la mise à disposition de celle-ci par le bailleur (ATF 119 II 36 consid. 3a). Il en découle que, même s'il était établi que l'Office des faillites avait effectivement empêché l'accès aux locaux loués dans le cadre de la faillite de B. \_\_\_\_\_, la demanderesse ne saurait se prévaloir de cet élément. Selon les faits constatés, qui lient le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), il apparaît que c'est la locataire qui a volontairement décidé de prêter ou de sous-louer les locaux à sa filiale. Elle doit donc assumer les conséquences de ce choix, qui n'a nullement été imposé par le bailleur. Celui-ci a, pour sa part, constamment tenu les locaux à disposition de la demanderesse. Si celle-ci a été dans l'impossibilité d'utiliser les lieux, comme elle le soutient, c'est donc uniquement en raison de son propre comportement. La demanderesse ne pourrait donc utiliser l'argument lié à une interdiction d'accéder aux locaux en raison de la faillite de sa filiale, pour s'opposer au paiement de son loyer en application de l'art. 82 CO. Par conséquent, le fait que la locataire ait été effectivement privée de l'accès aux locaux par l'Office des faillites n'est pas pertinent, puisqu'il n'est pas de nature à justifier l'exception d'inexécution invoquée par la demanderesse. En ne retenant pas cet élément, la cour cantonale n'a donc pas violé l'art. 8 CC.

### **E. 2.5**

Au demeurant, même si ce fait avait été déterminant, le grief n'aurait pu être examiné, car la demanderesse omet d'indiquer quel moyen de preuve, régulièrement offert dans le cadre de la procédure cantonale, n'aurait pas été pris en considération, ce qui est pourtant essentiel s'agissant d'une violation de l' art. 8 CC . Les exigences de motivation de l' art. 55 al. 1 let . c OJ ne sont ainsi pas remplies, dès lors qu'il n'appartient pas au Tribunal fédéral de combler une motivation déficiente, en allant lui-même rechercher dans les actes cantonaux quel moyen de preuve correctement invoqué n'aurait pas été pris en compte, en violation de l' art. 8 CC .

### **E. 3.1**

En deuxième lieu, la demanderesse se plaint du non-respect de la maxime inquisitoire garantie par l' art. 274d al. 3 CO . Elle soutient que la cour cantonale aurait dû procéder à des enquêtes sur les éléments de nature à justifier une réduction du montant dû à titre de loyers. Ces éléments portent d'une part sur le point de savoir si le bailleur n'aurait pas reloué les locaux entre la faillite de B.\_\_\_\_\_ et le rachat de l'immeuble par la défenderesse et, d'autre part, sur les défauts qui, selon la demanderesse, affectaient les locaux.

### **E. 3.2**

L' art. 274d al. 3 CO impose à l'autorité de conciliation et au juge d'établir d'office les faits et d'apprécier librement les preuves; les parties sont pour leur part tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Cette disposition n'institue pas une maxime d'office absolue, mais une maxime inquisitoire à caractère social. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à la constatation de l'état de fait déterminant, ni de présenter des offres de preuves complètes. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (arrêt du Tribunal fédéral 4C.199/2000 du 21 décembre 2000 in SJ 2001 I p. 278, consid. 2a). En ce sens, les exigences de procédure cantonale peuvent, dans une certaine mesure, restreindre l'étendue de cette maxime (cf. ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238 s.; 118 II 50 consid. 2a).

### **E. 3.3**

En ce qui concerne l'éventuelle imputation des loyers perçus par le bailleur qui aurait reloué les locaux après la faillite de B.\_\_\_\_\_, l'autorité cantonale a retenu qu'il ne ressortait ni de la procédure ni des pièces produites par les parties que la demanderesse aurait déclaré restituer les locaux, de sorte que l' art. 264 CO n'était pas applicable. Il n'y avait ainsi pas lieu d'examiner la question de la réduction du dommage, dès lors que les prétentions de la défenderesse portaient sur une créance en paiement du loyer et non pas en une créance en dommages-intérêts. Un tel raisonnement est conforme au droit fédéral. L' art. 264 al. 3 CO prévoit certes que le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer notamment des profits retirés d'un autre usage de la chose, par exemple les loyers perçus si les locaux sont reloués avant l'échéance (cf. Lachat, Commentaire romand, no 12 ad art. 264 CO ). Cette disposition est toutefois subordonnée à la condition que le locataire ait restitué la chose (Weber, Commentaire bâlois, no 3 ad art. 264 CO ). Une résiliation formelle du contrat n'est en revanche pas nécessaire (cf. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 449; Weber, op. cit., no 1 ad art. 264 CO ; SVIT-Kommentar, 2e éd. Zurich 1998, no 3 ad art. 264 CO ). Dès lors que, selon l'arrêt attaqué, il n'a pas été établi que la demanderesse ait procédé à une restitution des locaux, l'hypothèse visée par l' art. 264 al. 3 CO n'entre pas en ligne de compte. Quant à l'obligation pour le créancier de réduire son dommage au sens de l' art. 44

al. 1 CO , elle s'applique par définition aux prétentions en dommages-intérêts. La locataire ne peut donc s'en prévaloir pour obtenir une diminution des loyers dus. Il en découle que le point de savoir si le bailleur a ou non reloué les locaux durant le bail n'est pas de nature à influencer le montant des loyers réclamés à la demanderesse, de sorte qu'en n'administrant pas les preuves à ce sujet, la cour cantonale n'a pas violé l' art. 274d al. 3 CO .

#### **E. 3.4**

S'agissant de la réduction de loyers en raison de défauts ( art. 259d CO ), la demanderesse n'indique pas qu'elle aurait allégué l'existence de défauts et qu'elle aurait présenté à ce sujet des offres de preuve à temps et conformément aux exigences de la procédure cantonale. La défenderesse soutient que la locataire s'est plainte, pour la première fois dans son mémoire d'appel, que les locaux loués seraient affectés de défauts, ce que confirme l'arrêt attaqué. En outre, la cour cantonale a retenu que la demanderesse n'avait pas correctement motivé sa requête en diminution de loyers, dès lors qu'elle n'avait pas chiffré la réduction demandée et qu'elle n'avait pas indiqué quelle était l'intensité des défauts qui restreignaient ou entravaient l'usage des locaux. Dans un tel contexte, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé la maxime d'office de l' art. 274d al. 3 CO en ne procédant pas à des enquêtes sur ce point. En outre, il a été relevé à juste titre que la position de la demanderesse était contradictoire, puisqu'elle réclamait une réduction de loyer pour des défauts datant de 1997 et 1998, tout en prétendant ne plus être titulaire du bail depuis 1996.

#### **E. 4.1**

Dans son dernier grief, la demanderesse se plaint d'une violation des art. 44 et 264 al. 3 CO . Ce faisant, elle reprend, sous un autre angle, les critiques déjà formulées en relation avec l' art. 274d al. 3 CO . Il peut donc être renvoyé à ce qui a déjà été exposé dans ce contexte (cf. supra consid. 3.3), étant rappelé que la Cour de céans a estimé que les conditions permettant à la demanderesse de se prévaloir des art. 44 et 264 al. 3 CO n'étaient en l'espèce pas réalisées. Au demeurant, l'argumentation de la demanderesse repose sur une prémisse erronée. Elle prétend que la cour cantonale aurait dû se pencher sur l'application des art. 44 et 264 al. 3 CO , car elle avait libéré les locaux, en remettant les clés. Il s'agit cependant de faits non constatés par la cour cantonale, l'arrêt attaqué retenant au contraire qu'il n'avait pas été établi que la locataire aurait procédé à une remise des locaux au bailleur. Dès lors que la demanderesse n'invoque aucune des exceptions prévues par les art. 63 al. 2 et 64 OJ qui lui auraient permis de s'écarter des constatations cantonales, ses critiques ne sont pas admissibles (cf. supra consid. 1.3). Dans ces circonstances, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

#### **E. 5**

Les frais et dépens de la procédure fédérale seront mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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