

BGer 4C.43/2001 vom 20. Juni 2001

Bundesgericht, 2001-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.43_2001

FR: TF 4C.43/2001 du 20 juin 2001

IT: TF 4C.43/2001 del 20 giugno 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La cour cantonale a constaté que le demandeur ne contestait pas en appel l'irrecevabilité des conclusions tendant à la réduction du prix de cession du fonds de commerce du 23 septembre 1999. La question n'a donc pas à être revue dans la présente procédure.

E. 2

De l'avis de la cour cantonale, le contrat du 25 novembre 1998 présenterait plutôt les caractéristiques d'un bail à ferme et non d'un bail à loyer; quoi qu'il en soit, la distinction serait sans portée pratique puisque les dispositions des art. 269 ss CO sur les loyers abusifs sont applicables par analogie aux baux à ferme non agricoles (art. 253b al. 1 CO). Retenant qu'en l'occurrence la mise à disposition du logement (situé au-dessus du restaurant) dépendait directement de la mise à disposition du commerce et de son agencement, si bien que le sort de cet appartement devait suivre celui du restaurant selon l' art. 253a al. 1 CO , la cour cantonale a estimé les dispositions légales relatives au bail à ferme (respectivement au bail à loyer de locaux commerciaux) applicables à l'ensemble des locaux, soit au logement et au restaurant. Posant que la possibilité de déclarer obligatoire l'usage de la formule officielle prévue par l' art 270 al. 2 CO ne concerne pas les locaux commerciaux faisant l'objet d'un bail à loyer, et a fortiori pas les locaux ou entreprises objets d'un bail à ferme, la cour cantonale a considéré que la non-utilisation d'une formule officielle pour fixer le loyer de l'appartement était sans conséquence. Selon l'arrêt cantonal, le demandeur est entré en jouissance des locaux le 1er décembre 1998. Il aurait dès lors dû contester le montant du loyer avant le 1er janvier 1999, ce qu'il n'avait pas fait; sa requête était par conséquent également irrecevable sur ce point. Enfin, la cour cantonale a observé que le demandeur faisait état, pour la première fois en appel (dans ses écritures du 9 octobre 2000), d'une erreur ou d'un dol dont il aurait été victime lors de la conclusion du contrat du 25 novembre 1998, sans d'ailleurs conclure à l'invalidation de la convention. Sa réaction était donc tardive selon les art. 21 et 31 al. 1 CO , et son argumentation de toute façon contraire à la bonne foi au sens de l' art. 25 CO .

E. 3

Le demandeur invoque successivement la violation des art. 31, 24, 28, 253a et 270 al. 2 CO. a) aa) Il a été jugé que la victime d'une erreur n'avait pas besoin de manifester expressément son intention de ne pas maintenir le contrat, au sens de l' art. 31 CO , cette volonté pouvant ressortir du fait même de la répétition de l'indu (ATF 64 II 132 consid. 3). Invoquant cette jurisprudence, le demandeur soutient que le fait qu'il ait conclu à la répétition des loyers

trop-perçus devrait être interprété comme une manifestation de volonté tendant à invalider partiellement le contrat de bail à concurrence du montant considéré comme excessif. Il serait de jurisprudence constante qu'une répétition de l'indu invalide la cause juridique viciée dans la mesure du montant versé en trop et qui est réclamé, par application analogique de l' art. 20 al. 2 CO (ATF 123 III 292 consid. 3). La cour cantonale aurait donc considéré à tort que le locataire, qui invoquait son erreur essentielle (prétendument découverte le 29 septembre 1999), avait omis de conclure à ce que le contrat soit invalidé, du moins partiellement. bb) Le moyen ne résiste pas à l'examen. La demande de répétition des loyers trop-perçus n'est nullement basée sur une manifestation de volonté d'invalider le contrat, même partiellement. Elle a pour unique fondement la demande de réduction de loyer et ses conséquences, ce qui suppose l'existence d'un contrat valable. La situation est la même que celle de l'acheteur qui invoque les défauts de la chose vendue; il a le choix entre invalider le contrat pour vices du consentement et exercer l'action en garantie; s'il opte pour l'action en garantie, il ratifie le contrat, conformément à l' art. 31 CO , car la réglementation relative aux défauts de la chose suppose l'existence d'un contrat valable (ATF 127 III 83). Il en est de même de celui qui opte pour une demande de réduction de loyer en invoquant le caractère excessif (ou trompeur et dolosif) du loyer; il a le choix entre l'exercice de l'action en invalidation du contrat pour vice du consentement, voire pour lésion, et l'action en réduction de loyer. S'il opte pour l'action en réduction, il ratifie le contrat de bail, conformément à l' art. 31 CO , car la réglementation relative aux loyers abusifs suppose l'existence d'un contrat de bail valable. La cour cantonale a donc fait une application correcte du droit fédéral, en particulier des art. 21 et 31 CO , en considérant comme tardive l'invocation de vices du consentement ou de lésion dans des écritures datées du 9 octobre 2000 à l'encontre d'un contrat conclu le 25 novembre 1998, ratifié par le fait que le recourant avait opté pour l'action en réduction de loyer. b) Le contrat ayant été tenu à juste titre pour ratifié, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les moyens tirés d'une violation des art. 24 al. 1 ch. 4 et 28 CO . c) aa) La cour cantonale a jugé que les locaux d'habitation remis à bail par la défenderesse étaient des accessoires des locaux commerciaux loués, au sens de l' art. 253a CO . Le demandeur admet que, selon la jurisprudence, des biens immobiliers peuvent être visés par cette disposition, mais qu'il n'a jamais été question de choses de plus d'envergure qu'une place de parc pour voiture, attenante à un logement (ATF 125 III 231 consid. 2). Considérer des locaux d'habitation comme un accessoire de locaux commerciaux reviendrait à étendre considérablement la notion de l' art. 253a CO . Le demandeur fait valoir, enfin, que la fausse interprétation de l' art. 253a CO a conduit la cour cantonale à ne pas appliquer l' art. 270 al. 2 CO , qui impose l'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail dans les cantons qui, comme Genève, ont rendu obligatoire l'usage d'une telle formule. Certes la jurisprudence souligne que la formule officielle ne peut être imposée pour la location de locaux commerciaux. En l'occurrence, il ne s'agirait toutefois pas de surfaces commerciales, mais bien de locaux d'habitation. On devrait assimiler le cas d'espèce à celui de la sous-location, qui doit être accompagnée de la formule officielle (ATF 124 III 62). L'absence de notification de loyer initial sur formule officielle entraînerait la nullité du contrat quant à la fixation du loyer, constatable en tout temps. bb) La cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral lorsqu'elle a admis qu'il convenait de mettre en oeuvre les dispositions légales relatives au bail à ferme (respectivement au bail de locaux commerciaux) en ce qui concerne l'ensemble des biens loués, soit aussi bien le logement que le restaurant. L'interprétation qu'elle a donnée de l' art. 253a al. 1 CO (semblable à l' art. 276 CO applicable au bail à ferme) se tient parfaitement, dès lors qu'il est admis que les

choses louées, dont le bailleur cède l'usage avec les habitations ou locaux commerciaux, peuvent être non seulement des biens mobiliers, mais aussi des biens immobiliers, tels que garages ou mansardes (ATF 125 III 231 consid. 2). On ne voit dès lors pas pourquoi la règle ne pourrait concerner un logement attenant à un restaurant. Quant à l'usage de la formule officielle, tel que prévu à Genève en application de l' art. 270 al. 2 CO , il ne s'applique effectivement pas aux locaux commerciaux faisant l'objet d'un bail à loyer (cf. Lachat, Le bail à loyer, p. 262, ch. 2.4.1, note 39, et réf. ; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 35 ad art. 270 CO ; cf. aussi ATF 117 Ia 328 consid. 3c et d). Il ne concerne que les baux portant exclusivement sur l'usage d'habitations (Higi, Commentaire zurichois, n. 41 ad art. 278 CO), voire les baux portant principalement sur un logement. Comme le bail à ferme en cause a essentiellement pour objet un restaurant, c'est à juste titre que la cour cantonale a jugé que l' art. 270 al. 2 CO n'était pas applicable en l'espèce.

E. 4

Les frais et dépens doivent être mis à la charge du recourant 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.