

BGer 4C.45/2003 vom 28. April 2003

Bundesgericht, 2003-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.45_2003

FR: TF 4C.45/2003 du 28 avril 2003

IT: TF 4C.45/2003 del 28 aprile 2003

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté par la partie 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 atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable; en outre, il a été formé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ). Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1, 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit 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 faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou 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 la 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. 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 donc pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent. Les recourants ne peuvent ainsi pas rediscuter les faits retenus par la Cour d'appel, notamment en ce qui concerne l'examen du matériel et du mobilier mis en location, en se fondant sur une convocation à un état des lieux pour le 17 janvier 1994. Outre que ce moyen est irrecevable, il n'apporte pas la preuve que les recourants n'ont pas vu l'établissement public et son équipement avant le 7 janvier 1994, date de la signature du bail, mais établit seulement que l'état des lieux a été effectué après la signature du bail, ce qui correspond d'ailleurs à un usage en la matière. Dans son examen du recours, le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 128 III 22 consid. 2e/cc in fine). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante et peut également rejeter un recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c et les références citées).

E. 2.1

Les recourants font valoir que les bailleurs ont fait échouer le transfert du bail au reprenant qu'ils ont présenté, en exigeant le versement du loyer mensuel de 3'700 fr. stipulé le 7 janvier 1994, et non pas le montant réduit de 3'150 fr. arrêté suite à l'accord du 13 novembre 1995 conclu entre les parties. Ils en déduisent que le refus du consentement des bailleurs a rendu impossible la continuation du contrat, et partant, commandait la libération des demandeurs pour les loyers échus du 1er avril 1996, date du transfert qui devait être opéré en faveur du reprenant, au 31 décembre 1997. Il appert ainsi qu'il convient d'interpréter les clauses du contrat de bail et de la transaction subséquente, non sans rappeler les effets d'un transfert de bail commercial à un tiers.

E. 2.2.1

Face à un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, en procédant à l'interprétation dite subjective, dont le résultat relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit recourir à l'interprétation objective, fondée sur la théorie de la confiance. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement dans le cadre du recours en réforme. Toutefois, pour trancher cette question, il faut s'appuyer sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 129 III 118 consid. 2.5 et les arrêts cités). L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308; 121 III 118 consid. 4b/aa et les références).

E. 2.2.2

L'art. 263 al. 1 CO subordonne le transfert du bail commercial à un tiers au consentement écrit du bailleur. Dès l'instant où le transfert de bail emporte une substitution de locataire qui a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, il ne peut intervenir à l'insu du bailleur. En cas de carence de ce dernier, ou de refus de son consentement, il incombe au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (ATF 125 III 226 consid. 2b et les références). Lorsque le bailleur a donné son consentement, le tiers est subrogé à l'ancien locataire, à teneur de l'art. 263 al. 3 CO. Le bénéficiaire du transfert prend la place du transférant dans le contrat, ce qui constitue un changement de locataire, les clauses du contrat de bail n'étant pas modifiées pour le surplus (Roger Weber/Peter Zihlmann, Commentaire bâlois, n. 6 ad art. 263 CO). En particulier, le loyer dû par le bénéficiaire du transfert est celui prévu par le contrat, sans augmentation (Lachat, Le bail à loyer, p. 389 n° 3.4; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 22 ad art. 263 CO). Si le bailleur a donné son accord au transfert en connaissance d'éventuelles modifications des modalités d'usage de la chose, le contenu du contrat entre lui-même et le locataire actuel doit être considéré comme modifié (Higi, Commentaire zurichois, n. 46 ad art. 263 CO). En règle générale, comme le contrat se poursuit, il ne saurait être question de permettre au reprenant de contester le loyer, ni au bailleur de le modifier au moment du changement de preneur, sans recourir à la formule officielle instituée à l'art. 269d CO. Les obligations sont celles qui existaient au moment de la conclusion du bail initial (Richard Barbey, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992 p. 50).

E. 2.3

Dans le cas présent, la cour cantonale a retenu, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que les parties avaient compris en pleine

connaissance de cause, d'une part, que le montant du loyer n'avait été réduit, à la suite de l'accord du 13 novembre 1995, que momentanément et en faveur des locataires signataires du bail initial, cela pour régler une situation passée et présente et, d'autre part, que cette réduction de loyer ne déploierait aucun effet à l'égard d'un reprenant éventuel, lequel ne pourrait se substituer aux recourants, comme locataires, qu'aux seules conditions du contrat de bail du 7 janvier 1994. Le préambule du procès-verbal de la séance du 13 novembre 1995 mentionnait que la rencontre avait pour but de régler le litige opposant les époux A. _____ aux membres de l'hoirie X . _____, "concernant le non-paiement en partie des loyers". Dans ces circonstances, il faut bien davantage voir dans ce document une remise conventionnelle partielle de dette au sens de l' art. 115 CO (Rainer Gonzenbach, Commentaire bâlois, n. 4 et 7 ad art. 115 CO), plutôt qu'une renégociation des articles afférents au montant du loyer prévu par le contrat de bail commercial du 7 janvier 1994. Une telle conclusion procède également de la clause de l'accord du 13 novembre 1995, par laquelle les locataires s'engageaient à quitter l'établissement public dès que la recherche d'un nouveau tenancier aurait abouti. A la suite des demandeurs, la cour cantonale a relevé que le chiffre premier du procès-verbal du 13 novembre 1995 précisait que l'abaissement de loyer de 550 fr. par mois était consenti à partir du 1er janvier 1995, "afin de compenser le mobilier défectueux et qui n'a pas pu être repris par M. et Mme A. _____". Même si le loyer initial était fixé "en conséquence de l'état des machines et du mobilier" (art. 15c du contrat de bail), la réduction de 550 fr. susmentionnée n'a pas la portée générale que les locataires lui confèrent, mais reste circonscrite à la remise de dette partielle qui leur a été octroyée, comme cela ressort du comportement ultérieur des parties que la Cour d'appel a apprécié souverainement pour établir leur volonté subjective (ATF 107 II 417 consid. 6 et les références). A cet égard, la cour cantonale a constaté que le loyer mensuel, charges comprises, de 3'700 fr. avait été indiqué à tous les reprenants éventuels intéressés, tant par la mandataire de l'hoirie que par les locataires eux-mêmes, lesquels ont écrit le 29 avril 1996 à D . _____ que le montant du loyer de 3'700 fr. était "celui indiqué dans le bail à loyer qui vous a été soumis avec le dossier de présentation de notre pizzeria" (art. 64 al. 2 OJ). Le fait que les demandeurs considèrent aujourd'hui que cette lettre était maladroite et faisait état d'une circonstance qui a été interprétée de manière inexacte par eux, n'a aucune incidence sur la question du montant du loyer à payer par l'éventuel locataire reprenant le bail. Sur ce point, les demandeurs invoquent en pure perte le témoignage de E . _____, auquel les juges cantonaux ont préféré souverainement ceux de F. _____ et de G. _____. Au vu des documents de la procédure, du comportement ultérieur des parties (ATF 129 III 118 consid. 2.6 et les arrêts cités) et à considérer la circonstance que le loyer de 3'700 fr. était déjà celui payé par le locataire qui avait précédé les époux A. _____, la cour cantonale pouvait, sans violer l' art. 18 CO , tenir pour établi que la réduction de loyer n'était que temporaire et ne concernait que les relations entre les bailleurs et les locataires A. _____, à l'exclusion d'un éventuel reprenant.

E. 2.4

Il suit de là que les bailleurs étaient fondés à exiger du reprenant le respect des clauses contractuelles stipulées le 7 janvier 1994 dans le contrat de bail, convention que l'accord du 13 novembre 1995 sur le recouvrement du loyer n'avait pas modifié. Les défendeurs étaient ainsi habilités à refuser leur consentement pour un transfert à un reprenant, qui n'entendait ou ne pouvait pas payer le loyer convenu, compte tenu de sa propre surface financière. La cour cantonale y a vu à bon droit un juste motif de refus du consentement (Laura Jacquemoud-Rossari, Le transfert du bail commercial in: 8ème séminaire sur le droit du

bail, Neuchâtel 1994, p. 14; Lachat, op. cit., p. 388; Barbey, op. cit., p. 54). Les demandeurs restent en conséquence tenus au paiement du loyer jusqu'à l'échéance du bail, pour le montant non contesté dans sa quotité, en sorte que le recours doit être rejeté, l'arrêt déferé étant confirmé.

E. 3

Vu l'issue du litige, les frais et dépens seront mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (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.