

# **BGer 4C.61/2007 vom 17. April 2007**

Bundesgericht, 2007-04-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.61\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.61_2007)

FR: TF 4C.61/2007 du 17 avril 2007

IT: TF 4C.61/2007 del 17 aprile 2007

## **Regeste**

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'arrêt dont est recours a été rendu avant l'entrée en vigueur, au 1er janvier 2007, de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RO 2006 p. 1242). En vertu de l'art. 132 al. 1 de cette loi, la cause demeure soumise à la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ).

### **E. 2**

Le recours est formé par une partie qui a succombé dans des conclusions concernant sa situation juridique personnelle. Il est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal suprême ( art. 48 al. 1 OJ ), dans une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ). Déposé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ), il est en principe recevable. Le recours en réforme peut être exercé pour violation du droit fédéral, à l'exclusion des droits constitutionnels et du droit cantonal ( art. 43 al. 1 OJ ; ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Sous réserve d'exceptions qui ne sont pas réalisées dans la présente affaire, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 63 al. 2 et 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4 p. 140). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties ( art. 63 al. 1 OJ ) et il apprécie librement la portée juridique des faits (art. 43 al. 4, 63 al. 3 OJ); néanmoins, d'ordinaire, il se prononce seulement sur les questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences de l' art. 55 al. 1 let . c OJ concernant la motivation du recours ( ATF 117 II 199 consid. 1 p. 200; 116 II 92 consid. 2 p. 94).

### **E. 3**

Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer selon l' art. 253 CO . La contestation porte surtout sur le point de savoir si ce contrat est devenu, par suite des travaux accomplis sur le terrain loué, un bail de locaux commerciaux aux termes de l' art. 266l CO , relatif à la forme du congé, et des art. 271 à 273c CO relatifs à la protection contre les congés; dans la négative, le congé communiqué le 5 janvier 2005 est valable et la défenderesse ne peut pas prétendre à une éventuelle prolongation du bail. La contestation porte aussi sur l'indemnité de plus-value réclamée par la défenderesse.

### **E. 4.1**

Selon la jurisprudence, le bail d'un terrain nu n'équivaut pas, d'ordinaire, à la mise à disposition de locaux, cela même si le locataire est autorisé à installer des constructions

mobilières qui comporteront des volumes fermés ( ATF 98 II 199 consid. 4 p. 203). Le Tribunal fédéral a appliqué ce principe dans le cas d'un terrain loué pour y pratiquer le commerce des véhicules d'occasion, alors que le locataire, avec l'assentiment du bailleur, avait installé un petit chalet (arrêt 4C.167/1996 du 5 septembre 1996, consid. 2, Rep 1996 p. 23). Dans la présente affaire, selon les constatations de la Chambre d'appel, la demanderesse a autorisé l'autre partie à installer quatre conteneurs, soit de vastes caisses qu'il est en principe possible de déplacer en vue de les installer dans un autre lieu, qui seraient « simplement posés » sur des socles en béton. Au regard de la jurisprudence précitée et de l' art. 677 al. 1 CC relatif aux constructions mobilières, il s'impose de retenir que d'après l'accord des parties, la demanderesse ne deviendrait pas propriétaire des conteneurs et qu'elle n'aurait donc pas à en céder l'usage à la défenderesse. Il s'ensuit que les conteneurs et les locaux que ceux-ci renferment ne se confondent pas avec l'objet du bail et que, pour ce motif déjà, ce dernier n'est pas devenu un bail de locaux commerciaux.

#### **E. 4.2**

Il est constant que les conteneurs renferment de véritables locaux à usage de bureaux; la défenderesse insiste donc vainement sur la jurisprudence d'après laquelle des volumes qui ne sont pas entièrement fermés peuvent aussi, selon les circonstances, constituer des locaux commerciaux ( ATF 124 III 108 ).

#### **E. 4.3**

La défenderesse allègue qu'elle a installé les conteneurs à titre définitif sur la parcelle n° 99'999, en prévoyant d'emblée qu'elle les laisserait à la demanderesse dans l'éventualité où elle quitterait cet immeuble. Elle reproche à la Chambre d'appel d'avoir retenu à tort l'existence d'une construction mobilière, en ignorant que les conteneurs sont durablement unis au bien-fonds et qu'ils appartiennent donc à la demanderesse. Sur la base des art. 8 CC et 274d al. 3 CO, elle reproche à cette autorité d'avoir rejeté ses offres de preuve - elles tendaient à une inspection des lieux et à l'audition de témoins - destinées à faire constater l'installation durable des conteneurs. Il est possible que le propriétaire de matériaux construise sur le fonds d'autrui, sans assentiment du propriétaire de cet immeuble et de mauvaise foi, avec cette conséquence que les matériaux deviennent néanmoins partie intégrante de l'immeuble (art. 671 al. 1 et 672 al. 3 CC). Il est aussi possible qu'une construction transportable soit installée sur un bien-fonds de telle manière que, même sans l'accord du propriétaire de ce fonds, elle en devienne partie intégrante (Arthur Meier-Hayoz, Commentaire bernois, ch. 7 à 9 ad art. 677 CC ). Mais, par ailleurs, un contrat n'a pas de contenu autre que les points sur lesquels les parties ont exprimé leur accord de manière réciproque et concordante, expresse ou tacite, conformément à l' art. 1er CO (Bénédict Winiger, Commentaire romand, ch. 8 et 9 ad art. 18 CO ; Wolfgang Wiegand, Commentaire bâlois, 3e éd., ch. 10 ad art. 18 CO ). Or, la défenderesse ne prétend pas que la demanderesse ait adhéré à son intention d'unir durablement les conteneurs au bien-fonds; au contraire, elle ne se prévaut que de sa propre volonté et de ses propres actes sur le terrain loué. Elle perd de vue qu'à elle seule, sans l'accord de l'autre partie, elle ne pouvait pas modifier l'objet du contrat conclu le 6 mai 2002. Par conséquent, même si cette volonté de la défenderesse et les actes correspondants étaient constatés, l'existence d'un bail de locaux commerciaux devrait être rejetée faute d'intention commune aux deux parties. La volonté et les actes invoqués étaient donc dépourvus de pertinence au regard du droit fédéral, de sorte que la Chambre d'appel n'a pas violé l' art. 8 CC en refusant d'administrer les preuves offertes à leur sujet (cf. ATF 126 III 315 consid. 4a p. 317; 122 III 219 consid.

3c p. 223/224). Enfin, l' art. 274d al. 3 CO , qui impose la maxime de l'instruction d'office dans certaines contestations, est hors de cause ici car on ne reproche pas à la Chambre d'appel d'avoir borné ses investigations aux allégués et aux offres de preuves des parties.

#### **E. 5**

L' art. 260a al. 3 CO prévoit qu'à la fin du bail, si la chose présente une plus-value considérable par suite de travaux autorisés par le bailleur et accomplis par le locataire, celui-ci peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Par convention écrite, les parties peuvent prévoir des indemnités plus élevées. La défenderesse soutient que cette disposition est impérative et que, par conséquent, aucune des clauses insérées dans le contrat du 6 mai 2002 ne peut restreindre son droit à une indemnité de plus-value. Cette opinion est erronée; elle méconnaît que selon la jurisprudence, la disposition précitée appartient au contraire au droit dispositif ( ATF 124 III 149 consid. 4 p. 150). La défenderesse affirme aussi que la clause de ce contrat selon laquelle aucune indemnité ne serait due, entre les parties, n'est pas une renonciation à l'indemnité de plus-value. Elle s'abstient, cependant, d'indiquer les autres prétentions que les parties ont ainsi exclues; à son avis, « on ne sait à quoi [cette renonciation] se rapporte ». Le sens de la clause dont est discussion, à élucider selon le principe de la confiance ( ATF 132 III 24 consid. 4 p. 27/28), est pourtant évident: compte tenu que d'entente entre les parties, le terrain loué serait aménagé par la défenderesse, celle-ci et la demanderesse ont réciproquement exclu d'éventuelles indemnités qui correspondraient soit aux frais de suppression des aménagements réalisés, soit à la plus-value apportée par eux. Il s'ensuit que la défenderesse ne peut maintenant élever aucune prétention par suite des modifications qu'elle a apportées à l'immeuble.

#### **E. 6**

Le recours en réforme se révèle mal fondé, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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