

BGer 4P.139/2003 vom 14. Oktober 2003

Bundesgericht, 2003-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.139_2003

FR: TF 4P.139/2003 du 14 octobre 2003

IT: TF 4P.139/2003 del 14 ottobre 2003

Regeste

Procédure civile

Erwägungen

E. 1.1

Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). Le jugement attaqué est final dans la mesure où la cour cantonale a statué comme dernière instance cantonale, de sorte qu'il n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal, s'agissant du grief de violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). Le recourant est personnellement touché par la décision entreprise, qui le déboute entièrement de ses conclusions en réduction du loyer et en condamnation de la bailleresse à lui payer des dommages et intérêts. Il a ainsi un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été adoptée en violation de ses droits constitutionnels; en conséquence la qualité pour recourir (art. 88 OJ) doit lui être reconnue. Interjeté en temps utile (art. 89 al. 1 OJ), dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le présent recours est à cet égard recevable.

E. 1.2

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel, invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 129 I 113 consid. 2.1, p. 120; 128 III 50 consid. 1c et les arrêts cités, p. 53/54).

E. 2

Invoquant l' art. 29 al. 2 Cst. protégeant le droit d'être entendu, le recourant reproche tout d'abord à la cour cantonale une motivation insuffisante de sa décision quant à la faute éventuelle de la bailleresse, relativement aux précautions à prendre pour limiter au maximum les inconvénients subis par le locataire, dans leur durée et leur intensité.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. comprend, en particulier, le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, le droit de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort du procès, le droit d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 126 I 15 consid. 2a/aa p. 16; 124 I 49 consid. 3a, 241 consid. 2). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs

qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 126 I 97 consid. 2b; 125 II 369 consid. 2c; 124 II 146 consid. 2a). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs soulevés par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents (ATF 126 I 97 consid. 2b; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités). L'étendue de la motivation dépend au demeurant de la liberté d'appréciation dont jouit le juge et de la gravité des conséquences de sa décision (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 110). De plus, il y a violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 126 I 97 consid. 2b déjà cité; ATF 122 IV 8 consid. 2c p. 15). Enfin, le droit d'être entendu ne porte que sur les éléments pertinents pour la solution du litige.

E. 2.2

Le recourant attache une grande importance à la recherche des causes de la prolongation de la durée des travaux, initialement prévus pour six mois, mais qui ont duré six mois de plus, avant de prendre fin le 30 juin 2001. L'examen de ces circonstances se révèle toutefois sans incidence sur la solution retenue successivement par le Tribunal des baux et loyers et la Chambre d'appel, pour ce qui est de la durée des travaux. En effet, les juridictions cantonales ont toutes deux considéré, en ce qui concerne la diminution de loyer, que cette dernière devait être supportée par la bailleresse pendant toute la durée des travaux, soit du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001. Dans cette perspective, il est dès lors sans pertinence de savoir si la location de l'arcade et d'un étage voisins à un nouveau locataire a entraîné des retards, prévisibles ou non, et si l'installation d'une entrée séparée pour le bâtiment principal et l'arcade du recourant, en lieu et place de l'ancienne entrée commune, avec l'accord de ce dernier, a eu le même effet. La prise en considération de toute la durée du chantier, par le Tribunal des baux, puis par la juridiction d'appel, dispensait cette dernière de s'étendre sur les causes de la prolongation du temps initialement prévu pour réaliser les transformations souhaitées. Au demeurant, l'intensité de la perte d'usage de la chose louée relève de l'appréciation des preuves versées au dossier, à laquelle ont procédé les précédents juges, et non du respect du droit d'être entendu. Le recourant ne s'y est d'ailleurs pas trompé, lorsqu'il a fait grief à la Chambre d'appel, dans un second moyen, d'avoir apprécié arbitrairement les preuves apportées, argumentation qui sera examinée ci-dessous au consid. 3.

E. 2.3

Plus délicate est la question de savoir si la motivation de l'arrêt cantonal résiste au grief de violation du droit d'être entendu, pour ce qui a trait à l'action en dommages-intérêts, que le recourant fonde sur la diminution alléguée de son chiffre d'affaires et de son bénéfice. Cependant, à teneur de l'art. 259e CO, la question de la faute - ou de l'absence de faute - du bailleur est déterminante pour permettre à ce dernier d'apporter la preuve libératoire prévue à l'art. 259e in fine CO, le locataire devant préalablement établir qu'il a subi un dommage en raison du défaut constaté. Dans le cas particulier, la cour cantonale a retenu que "si l'existence du défaut n'est pas contestée, le dommage et sa quotité ne sont pas prouvés", avant de relever que la simple réclamation écrite de l'avocat du locataire n'était pas de nature à démontrer le préjudice allégué. Dès lors que la Chambre d'appel n'a pas retenu l'existence d'un dommage consécutif au défaut avéré, il n'était plus nécessaire pour elle de statuer sur la faute éventuelle de la bailleresse, puisque cette dernière n'avait pas besoin d'apporter la preuve libératoire offerte par l'art. 259e in fine CO. Le problème de la preuve

du dommage a d'ailleurs été soumis par le recourant au Tribunal fédéral, dans le second moyen soulevé, d'appréciation arbitraire des preuves.

E. 2.4

Il s'ensuit que le grief de violation du droit d'être entendu, au sens de l' art. 29 al. 2 Cst. doit être écarté.

E. 3.1

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci est insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît également concevable, voire même préférable (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1 p. 182, 273 consid. 2.1 p. 275; 128 II 259 consid. 5 p. 280). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur le sens et la portée d'un tel élément, ou encore lorsqu'elle tire des constatations insoutenables des éléments recueillis (ATF 127 I 38 consid. 2a p. 41; 124 I 208 consid. 4a).

E. 3.2

Sous l'angle de la réduction du loyer, le recourant se plaint de ce que la cour cantonale a arbitrairement apprécié les deux jeux de photographies produits dans la procédure, qui, selon elle, ne permettaient pas de déterminer l'auteur et les moments auxquels les clichés ont été tirés. Si le recourant a raison de relever que la détermination de l'auteur des photographies n'offre guère d'intérêt quant à leur force probante, il en va tout autrement de la date à laquelle elles ont été prises. Il était essentiel pour l'autorité cantonale de connaître le plus précisément possible la période pendant laquelle étaient effectués les travaux représentés sur les photographies. En effet, une grande partie des transformations concernait les étages supérieurs du bâtiment, et non pas les travaux engagés au rez-de-chaussée, dans l'entrée et sur la terrasse des locaux loués par le recourant. Aussi, la cour cantonale était-elle fondée à reprocher au recourant d'avoir versé au dossier des photographies non datées, dans la mesure où, sur l'ensemble d'un chantier tenu pendant une année entière, les épisodes extrêmement gênants révélés par les photographies ne pouvaient se rapporter qu'à des périodes bien circonscrites, dont les dates de développement des clichés (10 mai et 27 juin 2001) fournissent un indice, qui n'est pas contredit par les autres éléments du dossier. En particulier, l'intimée a reconnu que les phases extrêmement bruyantes et gênantes du chantier s'étaient déroulées d'avril à juin 2001, aucune plainte n'étant enregistrée pour la période antérieure à mars 2001. En retenant que les deux dossiers photographiques, de même que le constat de l'huissier judiciaire, n'étaient représentatifs que de certains épisodes aigus, mais brefs, du déroulement du chantier, et qu'ils ne permettaient pas de se faire une idée de son évolution générale, la Chambre d'appel n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation que lui confère la jurisprudence dans l'appréciation des preuves. En conséquence, cette dernière ne saurait être considérée comme arbitraire.

E. 3.3

Dans le cadre de son action en dommages-intérêts intentée sur la base de l' art. 259e CO , le recourant a produit un tableau comparatif de ses chiffres d'affaires et bénéfices, des années 1998 à 2001, à l'appui de son allégation concernant l'existence d'un dommage, établi par une fiduciaire. Les précédents juges n'ont pas mentionné cette pièce dans leur décision, en se référant uniquement à une lettre de l'avocat du locataire adressée à la représentante de la bailleuse, qui se fondait sur ce tableau comparatif. A juste titre, la cour cantonale a retenu que la simple réclamation écrite d'une partie, même reposant sur une étude faite par un tiers, était "totalement impropre à (...) démontrer" le dommage. Tout au plus, ce tableau aurait-il constitué un indice d'une diminution du chiffre d'affaires et d'une baisse du bénéfice que d'autres pièces, d'une valeur probante reconnue, eussent été à même de prouver. A cet égard, la Chambre d'appel était en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, pouvait permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse. En effet, la cour cantonale était fondée à accorder une valeur probante décisive aux bilans, ne serait-ce qu'en raison des principes à observer pour leur établissement, tels qu'ils sont énoncés aux art. 959 et 960 CO (ATF 112 II 461 consid. 3c, p. 462 et les références). De même, les déclarations fiscales engagent la responsabilité de leurs auteurs, élément de nature à rendre crédible leur contenu. De plus, tant la comptabilité commerciale que les obligations fiscales représentent les aspects légaux ordinaires de la gestion d'une entreprise, à l'opposé du tableau comparatif mentionné par le recourant, et dressé spécialement à l'occasion du procès pendant, de sorte qu'il peut être considéré au mieux comme une expertise privée, assimilable à une déclaration d'une partie (Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001 p. 198 n. 1052; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, Berne 2001, p. 285 n. 152). C'est ainsi sans arbitraire que la cour cantonale n'en a pas fait mention dans son arrêt, lui préférant des pièces d'une plus grande valeur probante, mais que le recourant, alors appelant, n'a pas produites. Le grief d'appréciation arbitraire des preuves quant au tableau comparatif établi par la fiduciaire du recourant ne saurait pas davantage être retenu, ce qui entraîne en conséquence le rejet du recours de droit public, dans son ensemble.

E. 3.4

Reste par contre réservée, sur l'objet de l'existence du dommage et de la détermination de sa quotité, la question de la violation éventuelle des art. 8 CC et 274d al. 3 CO, qui relève de la procédure de recours en réforme, que le demandeur et recourant a notamment engagée sur ce point devant le Tribunal de céans.

E. 4

Vu l'issue du litige, un émolument de 5'000 fr. est mis à la charge du recourant qui succombe, et qui sera également condamné au paiement d'une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens en faveur de l'intimée.

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