

NE_GERICHTE CACIV.2017.70 vom 9. Mai 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.70

FR: NE_GERICHTE CACIV.2017.70 du 9 mai 2018

IT: NE_GERICHTE CACIV.2017.70 del 9 maggio 2018

Erwägungen

E. 1

_____ soutient ensuite que la compensation avec les prétentions de la bailleresse du trop-versé pour l'échelonnement des loyers doit être admise. Il n'est pas litigieux que la hausse de loyer échelonnée est nulle, au motif qu'elle n'a pas été notifiée au moyen de la formule officielle. L'appelant se limite à se défendre avoir commis un abus de droit, sans opposer le moindre argument au raisonnement du premier juge : il ne conteste pas avoir participé à plusieurs sociétés actives dans l'immobilier et dans les transactions financières et être rompu aux affaires immobilières, comme retenu par le premier juge ; il n'expose pas en quoi l'absence de notification par formulaire officiel aurait pu préjudicier au locataire ; il ne conteste pas que les loyers aient été payés par Z._____ exclusivement et n'objecte aucun argument à l'analyse du premier juge selon laquelle Z._____ serait seule – à l'exclusion de X

E. 2

_____ et de lui-même – habilitée à soulever l'exception de compensation. Son grief ne respecte ainsi pas les exigences minimales de motivation ; il est partant irrecevable.

E. 3

a) Selon l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Selon la doctrine, l'usage de la chose se définit comme l'ensemble des propriétés de celle-ci. Il peut s'agir de propriétés corporelles (surface, volume, couleur des murs etc.), mais aussi non corporelles. Ces dernières peuvent être de nature juridique (par exemple, conformité aux règles de droit public). C'est avant tout la convention qui détermine l'usage de la chose, que ce soit de manière expresse ou tacite (Montini/Bouverat, CPra – Droit du bail à loyer et à ferme, nos 11, 12 et 13 ad art. 256 CO). b) Aux termes de l'article 258 al. 2 CO, si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou s'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les articles 107 à 109 CO relatifs à l'inexécution des contrats (al. 1) ; si, malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus pendant le bail (art. 259 a à 259 i CO) (al. 2) ; le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux articles 259 a à 259 i même si, au moment de sa délivrance, la chose présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (al. 3 let. a) ou auxquels, pendant le bail, le locataire devrait remédier à ses propres frais (art. 259) (al. 3 let. b). c) Selon l'article 259 a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels celui-ci n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est

empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur : la remise en état de la chose (let. a) ; une réduction proportionnelle du loyer (let. b) ; des dommages-intérêts (let. c) ; la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259 a al. 2 CO). Au titre de la réduction du loyer, l'article 259 d CO prévoit que si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Lors d'un défaut initial, il n'est pas nécessaire, pour réclamer une diminution de loyer, que le défaut exclue ou entrave considérablement l'usage convenu (arrêt du TF du 02.12.2011 [4A_483/2011] cons. 2.4). Par ailleurs, selon l'article 259 g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). d) L'obligation du bailleur ancrée à l'article 256 al. 1 CO permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'article 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux articles 259 a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes ; le contrat peut prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), qui sont affectés par exemple à l'habitation ou à des bureaux ; il peut également spécifier les modalités de cet usage (Gebrauchsmodalitäten), à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée, comme par exemple l'intensité de l'usage ; le défaut peut être matériel ou immatériel ; le défaut juridique (l'absence d'une autorisation administrative par exemple) est un défaut immatériel (arrêt du TF du 12.02.2016 [4A_208/2015] cons. 3.1). La loi définit ainsi indirectement le défaut par l'intensité de l'atteinte portée à l'usage de la chose louée, en ce sens que le défaut doit restreindre l'usage pour lequel la chose a été louée, l'entraver plus ou moins ou l'exclure (Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, no 12 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259 i CO). Le fardeau de la preuve du défaut incombe au locataire, conformément à l'article 8 CC.

E. 4

En l'occurrence, lors de la délivrance de la chose louée déjà, l'usage convenu de l'immeuble loué n'était pas conforme avec l'affectation – agricole – de la zone. Le premier juge y a vu un défaut juridique. Il a toutefois relevé que la Commune de B. _____ n'avait jamais prononcé d'interdiction d'utilisation des locaux ; qu'elle avait accepté à plusieurs reprises de prolonger le délai pour le dépôt de la demande de changement d'affectation ; qu'elle avait même précisé qu'il n'était pas dans son intention d'empêcher Z. _____ d'exercer son activité ; qu'elle n'avait jamais voulu presser A. _____ s'agissant de la régularisation de l'affectation des locaux ; que le Conseil communal n'avait rien contre l'exploitation d'une galerie ; que les défendeurs n'avaient pas prouvé avoir dû mettre un terme aux contrats de sous-location ; que le défaut n'avait ainsi jamais exclu ni entravé l'usage de la chose louée, de sorte qu'aucune réduction du loyer ne se justifiait. a) Au sujet de l'application du droit faite par le premier juge, X 2 _____ cite un arrêt du Tribunal fédéral 4A_767/2012 du 2 juillet 2012 à l'appui de sa thèse selon laquelle « le défaut n'a

pas, pour ouvrir le droit à une réduction de loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée ». X 1 _____ allègue pour sa part que « [l]a doctrine dominante considère que même sans restriction ou entrave à l'usage de la chose un défaut entachant la chose louée donne droit à une réduction de loyer ». L'arrêt cité par l'appelante (dont la référence est en réalité 4A_767/2011) n'a pas le sens que celle-ci lui prête (l'appelante se dispense d'ailleurs de préciser à quel considérant de l'arrêt elle se réfère) . La Haute Cour fédérale a au contraire indiqué au considérant 3 de cet arrêt que pour justifier une réduction de loyer, le défaut n'avait pas à entraîner l'empêchement de l'usage du bien loué (« la ricorrente sbaglia quando sostiene che, per giustificare una riduzione della pigione, il difetto debba comportare "l'impedimento nell'uso del bene locato" ») ; que pour obtenir une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le propriétaire a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci, il était nécessaire que cela affecte ou diminue l'aptitude de la chose à l'usage prévu (« [p] er ottenere una riduzione proporzionale della pigione dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo, occorre che questo pregiudichi o diminuisca l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata ») ; qu'un défaut est d'importance moyenne, et atteint donc le seuil minimal permettant d'obtenir une réduction du loyer, lorsqu'il limite l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ou l'entraver considérablement, le locataire ne subissant en principe qu'une diminution de son confort ; qu'il faut aussi que le défaut provoque une diminution qualitative qui puisse être quantifiée en argent (« [u] n difetto è di importanza media, e raggiunge quindi la soglia minima che permette di ottenere una riduzione della pigione, quando limita l'uso per cui la cosa è stata locata (...), senza però escluderlo né ostacolarlo considerevolmente, e il conduttore subisce di principio unicamente un decremento del comfort. È inoltre necessario che il difetto causi una diminuzione qualitativa che può essere quantificata in denaro »). Dans le cas ayant donné lieu à cet arrêt, le Tribunal cantonal avait accordé une réduction de 5 % du loyer en raison des courants d'air provenant de la fenêtre de la pièce dans laquelle se trouvait une piscine, et qui rendaient inutilisables les chaises longues placées près de ces fenêtres, précisant que ces chaises faisaient partie de la structure brute dans laquelle l'établissement était loué et que l'intervention demandée ne faisait pas partie de l'entretien ordinaire à la charge du locataire, l'expertise judiciaire ayant démontré que la situation était due à l'âge du bâtiment. Dans un arrêt du 28 octobre 2003, le Tribunal fédéral a rappelé que le défaut pouvait être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux ; qu'il pouvait également résulter de l'usure normale ; qu'il n'est pas d'emblée exclu qu'un tel défaut entrave ou restreigne l'usage de la chose louée ; que la loi ne signifie pas que n'importe quelle imperfection peut être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'article 259 d CO ; qu'un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (arrêt 4C.97/2003 cons. 3.1 et 3.3). Le défaut retenu par le Tribunal fédéral dans cette affaire consistait en la présence, à l'entrée d'un immeuble, d'une moquette tachée et usée, arrachée sur une marche d'escalier et se déchirant sur trois marches consécutives ; la situation avait été laissée en l'état pendant 66 mois et le Tribunal fédéral avait jugé que l'absence de remise en état pendant une période aussi longue était un élément qui permettait « d'exclure le simple défaut esthétique sans effet sur la jouissance de la chose », respectivement que « l'état déplorable de la moquette

de l'entrée de l'immeuble restreignait l'usage de la chose louée dans la mesure où il s'est prolongé pendant cinq ans et demi » (même arrêt, cons. 3.4). Ainsi, pour ouvrir le droit à une réduction de loyer, un défaut doit à tout le moins avoir un effet sur la jouissance de la chose louée ou restreindre son usage. Les auteurs cités par l'appelant n'expriment pas l'avis tranché que celui-ci leur prête, et ils ne représentant pas « la doctrine dominante », comme il le voudrait (v. not. Lachat in Commentaire romand, Code des obligations I, no 1 ad art. 259 d CO ; Burkhalter et al. expriment aussi l'avis selon lequel « il se peut que la chose louée ne soit pas ou pas complètement conforme à l'usage prévu, mais qu'elle ne soit pas pour autant défectueuse » [op. cit. , no 14 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259 i CO]). En tout état de cause, l'avis selon lequel un défaut donnerait droit à une réduction de loyer même sans restriction ou entrave à l'usage de la chose se heurte au texte de la loi (comme admis par Burkhalter et al. , op. cit. , no 5 ad art. 259 d CO) et à la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelées plus haut. b) En l'espèce, les appelants ne prétendent pas que le premier juge aurait constaté les faits rappelés plus haut (cons. 4) de manière inexacte. Ils ne décrivent pas davantage en quoi le fait que l'immeuble se trouvait en zone agricole aurait concrètement restreint ou entravé l'usage pour lequel la chose avait été louée. Ils ne prétendent pas, par exemple, avoir dû renoncer à une exposition ou à un événement de promotion artistique concret, en raison de l'affectation de la zone. Ils n'allèguent pas, pour prendre un autre exemple, qu'un artiste aurait refusé de louer une partie des locaux ou cessé de louer une partie des locaux pour ce motif. L'allégué de X 1 _____ selon lequel « [l]e défaut est de nature grave, étant donné qu'il empêche toute utilisation de l'objet dans le but pour lequel il avait pourtant été loué » est tout général ; l'appelant ne décrit aucun empêchement concret d'utilisation. Quant à X 2 _____, elle se contente d'une analogie « avec une voiture de sport de luxe qui ne fonctionnerait qu'à une vitesse limitée ». Outre son caractère incompréhensible (aussi sportive et luxueuse qu'une voiture puisse être, sa vitesse sera toujours limitée), cette comparaison n'explique pas en quoi le défaut de l'immeuble aurait en l'espèce concrètement restreint l'usage pour lequel l'immeuble avait été loué. L'allégué de X 1 _____ selon lequel le défaut aurait « empêch[é] toute utilisation de l'objet dans le but pour lequel il avait pourtant été loué » ne saurait être retenu, puisque A. _____ a déclaré avoir « mis [les locaux en question] en location comme atelier d'artiste s ». Si la Commune a requis une régularisation de l'affectation des locaux, elle n'a jamais prononcé d'interdiction d'utilisation, mais au contraire accordé des prolongations de délai. Il ressort des pièces versées au dossier que la préoccupation du Conseil communal était que le bâtiment puisse être exploité et qu'il ne reste pas vide ; que ce Conseil n'avait rien contre l'exploitation d'une galerie d'art ; qu'il souhaitait que les locataires puissent se mettre en règle ; qu'il était ouvert à la discussion et qu'il n'avait jamais pressé les locataires à régulariser la situation. À mesure que les appelants n'ont pas démontré que le défaut avait eu une incidence sur l'usage de la chose, par exemple sur la sous-location des ateliers, cet argument en reste au stade de simple allégué. Dans ces conditions, faute d'alléguer en quoi et de démontrer que l'affectation de l'immeuble en zone agricole aurait restreint – ne serait-ce que dans une faible mesure – l'usage de la chose louée, les appelants ne peuvent pas prétendre à une réduction de loyer, en application de l'article 258 al. 3 let. a CO ou de l'article 259 d CO . c) à cela s'ajoute qu'il appartenait aux locataires de signaler le défaut à la bailleuse s'ils estimaient qu'ils n'étaient pas tenus d'y remédier (art. 257 g al. 1 CO). Or ceux-ci n'ont entrepris aucune démarche pour exiger de cette dernière l'élimination du défaut en lui fixant un délai et en consignait le loyer (art. 259 g CO). Au contraire, ils ont payé le loyer pendant 27 mois sur les 36 prévus par le

contrat de bail, alors qu'une mise en conformité avait été requise en septembre 2008 déjà par la Commune de B. _____, soit pratiquement dès le début du bail. L'attitude des locataires illustre ainsi que de leur point de vue même, le fait que l'immeuble se trouvait en zone agricole n'engendrait pas de désagréments justifiant un signalement.

E. 5

Il n'est pas litigieux que la hausse de loyer échelonnée est nulle, au motif qu'elle n'a pas été notifiée au moyen de la formule officielle. Le loyer est donc de 6'700 francs par mois. X 2 _____ conteste avoir commis un abus de droit en invoquant la compensation du trop-versé pour les loyers avec les prétentions de la bailleresse (v. supra Faits, let. E/b).

a) Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). Les règles auxquelles cette disposition renvoie sont celles qui relèvent de l'éthique sociale et reposent sur les valeurs universelles qui fondent le sentiment de justice, telles le comportement respectueux de la parole donnée ; chacun doit en effet pouvoir attendre de son partenaire dans une relation juridique une attitude loyale au vu du comportement antérieur de ce partenaire et du contexte de la vie sociale ; les règles de la bonne foi sont ainsi celles de l'honnêteté, de la loyauté et de la correction dans les relations sociales ; elles sont de nature à faire naître et à entretenir la confiance entre les partenaires à la relation juridique (Steinauer, Le Titre préliminaire du Code civil, nos 468 s. et les réf. citées). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Cette disposition vise la situation où le titulaire d'un droit subjectif, en exerçant celui-ci, a une attitude déloyale. Plus précisément, l'abus consiste à exercer le droit dans un contexte qui enlève à celui-ci toute justification. Le cas visé est celui où l'exercice du droit dans un cas concret ne s'inscrit pas dans la finalité que poursuivait le législateur en établissant le droit en question ; dans cette perspective, abuser du droit, c'est exercer celui-ci dans des circonstances concrètes telles que l'appréciation (générale et abstraite) des intérêts en présence faite par le législateur ne se justifie plus (Steinauer, Le Titre préliminaire du Code civil, nos 474 à 476 et les réf. citées). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 cons. 3.2.4 et les références citées). Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des articles 62 ss CO pouvait être admise, par exemple, lorsque le preneur s'était rendu compte du vice de forme et s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 cons. 1a ; cf. également ATF 138 III 401 cons. 2.3.2) ou encore dans le cas d'un locataire qui avait renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et avait exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123 III 70 cons. 3c-d). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 cons. 2.3.3).

b) En l'espèce, l'appelante indique qu'elle n'a pas eu d'emblée conscience du vice de forme et ne s'est pas abstenue intentionnellement de le faire valoir afin d'en tirer un avantage par la suite. Elle précise que la nullité de l'échelonnement n'a été découverte que lors de la procédure en cause. En matière de bail, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », le législateur présume précisément l'ignorance du locataire (ATF 113 II 187 cons. 1a). Toutefois, en l'espèce, le

contrat signé par l'appelante mentionnait expressément que les second et troisième échelons correspondant aux deux hausses de loyer en cours de bail « seront notifiés au plus tôt quatre mois avant l'entrée en vigueur de l'échelon, sur formule officielle, par pli recommandé ». À cela s'ajoute que l'appelante était expérimentée dans le domaine de l'immobilier étant donné qu'elle travaillait au moment des faits depuis plusieurs années au service de la société C. _____, ayant pour but l'exécution de prestations en relation avec la gérance, le courtage, l'expertise, le conseil, l'administration (y compris celle de propriétés par étages) et la vente immobiliers dans tous ses aspects financiers et techniques, et au sein de laquelle X 2 _____ disposait d'un droit de signature collective à deux. Sur la seule base du contrat, l'appelante savait donc que les augmentations ne prenaient pas effet automatiquement, mais que le bailleur devait notifier la majoration au locataire au plus tôt quatre mois avant l'entrée en vigueur de l'échelon. Compte tenu de sa profession, elle ne pouvait en outre ignorer l'existence des prescriptions formelles des articles 269 d CO et 19 OBLF, soit notamment que la notification de majoration devait être faite à l'aide de la formule officielle agréée par le canton (art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF, applicables par renvoi de l'article 19 al. 2 OBLF), d'une part, et qu'une majoration de loyer était nulle si elle n'était pas notifiée au moyen de la formule officielle (art. 269 d al. 2 let. a CO), d'autre part. Dans ces conditions, on ne saurait admettre que l'appelante n'avait pas d'emblée conscience du vice de forme. c) Au surplus, à l'appui de son refus d'admettre la prétention en compensation du trop-versé pour les loyers présentée par X 2 _____ et X 1 _____, le premier juge avait également considéré que les loyers avaient été payés par Z. _____ et non par l'un ou l'autre des prénommés et que dès lors, seule Z. _____ était habilitée à invoquer le trop-versé en compensation avec les créances de la bailleuse, en application de l'article 145 al. 1 CO. X 2 _____ admet expressément que « les loyers ont été payés par Z. _____ » et n'objecte aucun argument à l'analyse du premier juge sur ce point. Le grief est partant mal fondé, à mesure que l'appelante ne s'en prend pas à l'un des motifs ayant présidé à la décision du premier juge en sa défaveur. En effet, il n'appartient pas à la Cour de céans d'examiner d'office le bien-fondé d'un motif retenu – fût-ce par surabondance – à l'appui de la décision du premier juge et que l'appelant ne critique pas.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel de X 1 _____ ainsi que celui de X 2 _____ doivent être rejetés, dans la mesure où ils sont recevables. Les appelants qui succombent seront condamnés aux frais ainsi qu'à une indemnité de dépens en faveur de l'intimée (art. 95 al. 1 cum 106 al. 1 CPC).

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