

# **NE\_GERICHTE CACIV.2020.85 vom 18. Februar 2014**

NE Tribunal cantonal, 2014-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2020.85\\_d20140218](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2020.85_d20140218)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2020.85 du 18 février 2014

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2020.85 del 18 febbraio 2014

## **Regeste**

Bail de locaux commerciaux. Preuve du défaut originel. Résolution du contrat. Principe de la contestation.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, l'appel est recevable (art. 308-311 CPC).

### **E. 2**

a) Selon l'article 258 al. 1 CO, si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'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 concernant l'inexécution des contrats. Ces dispositions prévoient que lorsque, dans un contrat bilatéral, l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer ou lui faire fixer par l'autorité compétente un délai convenable pour s'exécuter (art. 107 al. 1 CO). Si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, le droit de la demander et d'actionner en dommages-intérêts pour cause de retard peut toujours être exercé ; cependant, le créancier qui en fait la déclaration immédiate peut renoncer à ce droit et réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution ou se départir du contrat (art. 107 al. 1 CO). La fixation d'un délai n'est pas nécessaire (1) lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet ; (2) lorsque, par suite de la demeure du débiteur, l'exécution de l'obligation est devenue sans utilité pour le créancier ; (3) lorsqu'aux termes du contrat l'exécution doit avoir lieu exactement à un terme fixe ou dans un délai déterminé (art. 108 CO). Le créancier qui se départ du contrat peut refuser la prestation promise et répéter ce qu'il a déjà payé (art. 109 al. CO). Il peut en outre demander la réparation du dommage résultant de la caducité du contrat, si le débiteur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 109 al. 2 CO). b) Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion de défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'article 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux articles 259a 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 lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (arrêt du TF du 09.02.2021 [4A\_411/2020] cons. 3.1.1. et les références citées). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (arrêt du TF du 11.10.2018 [4A\_395/2017] cons. 5.2 et les références citées). c) On peut dire ici, sans

être excessivement réducteurs, que le litige pose la question du maintien du contrat, en dépit de la volonté de résolution signifiée par les appelants à l'intimé. En effet, pour se soustraire, sur le principe, au paiement du loyer qui, capitalisé, conduit au montant auquel les appelants ont été condamnés (la différence entre le loyer net et brut sera traitée ci-dessous au cons. 4), ces derniers doivent démontrer qu'ils étaient en droit de résoudre le contrat. Pour ce faire, ils doivent apporter la preuve que le bail commercial n'était valable que s'il portait sur des locaux dans lesquels leur activité de cuisine industrielle pourrait se déployer, avec des qualités spécifiques liées à l'apport en électricité, et que si cela n'était pas le cas, cela constituerait un défaut de la chose louée (défaut par rapport à une qualité promise ou attendue). Pour être plus concret, les appelants doivent démontrer que le besoin en électricité lié à leur activité particulière devait, selon le contrat, être couvert, que le bailleur s'y était engagé et que le fait de délivrer des locaux qui ne répondaient pas à ce besoin impliquait qu'ils étaient entachés d'un défaut permettant au locataire de se départir du contrat. La première juge a considéré qu'il n'y avait pas de défaut et que le contrat liait donc les parties, les locataires n'ayant pas été en droit de le résoudre.

### **E. 3**

a) Dans un premier grief, les appelants reprochent à la précédente juge d'avoir retenu que le contrat de bail ne permettait pas de déterminer le matériel à installer ni la puissance électrique nécessaire, que les parties n'avaient pas déterminé ces éléments et qu'elles avaient décidé de conclure le contrat en partant du principe que le projet était réalisable. Selon les appelants, il convient de replacer le contexte en partant des pourparlers précédant la conclusion du contrat de bail. Ils soutiennent que plusieurs éléments démontrent que la première juge ne pouvait pas être suivie dans son raisonnement. En l'occurrence, ils indiquent qu'ils étaient intéressés à louer les locaux en cause, alors que l'intimé était réticent, selon ses propres déclarations, à effectuer des travaux, notamment pour une cuisine industrielle, souhaitant mettre à disposition des locaux bruts. Si ces réticences ressortent effectivement de l'interrogatoire de l'intimé, force est toutefois de constater qu'il a ajouté que sa « première démarche était de refuser tout (sic) travaux et, de fil en aiguille, la défenderesse m'a sollicité pour prendre en charge certains travaux. Vu la qualité du projet et les relations commerciales, j'ai souhaité finalement les accompagner ». Il avait ainsi pris à sa charge différents travaux en lien avec l'immeuble, notamment l'installation électrique et la pose de la cuisine (ibidem). On constatera que malgré ses réticences du début, l'intimé a finalement conclu le contrat de bail. b) Le fait que les parties se soient rencontrées à de multiples reprises, et comme le soulignent les appelants en reprenant les déclarations de l'intimé, soit qu'il y a eu environ 40 rencontres en trois mois, avant la conclusion du contrat, ne démontre pas que les parties avaient établi précisément le matériel nécessaire pour la cuisine industrielle, ainsi que toutes les modalités permettant un fonctionnement optimal de cette activité. Il est incontestable que les parties se sont rencontrées pour discuter de leur projet, mais aucun témoin ni document ne peut attester du contenu de ces discussions, ce d'autant plus que l'intimé a déclaré que « la question du manque d'énergie n'a jamais été évoquée lors de ces différentes rencontres ». Or, pour pouvoir invoquer un défaut lié à cet aspect, les locataires devaient démontrer qu'ils avaient fait à ce titre une demande particulière et précise, que le bailleur s'était engagé à la satisfaire, ce qui en faisait une qualité promise. On ne peut en effet pas considérer que la conclusion d'un bail commercial portant sur des locaux devant abriter une « restauration gastronomique », soumis à la seule condition de la délivrance d'un permis de construire, implique pour le bailleur d'avoir promis au locataire de remplir tous ses besoins particuliers – et hors normes

– en électricité, du reste non articulés (cf. ci-dessous), ou plus encore, qu'il s'agirait d'une qualité attendue. c) Les appelants indiquent avoir établi un plan à l'attention du bailleur, duquel découleraient les demandes d'adaptation des locaux, ainsi qu'une énumération des différentes machines d'utilisation de l'espace plonge, respectivement de l'espace cuisine. Ils précisent qu'il s'agit de la pièce 3 de leur bordereau et que les photos annexées à ce plan mentionnent la consommation en volts et en ampères. Or la première juge a retenu que ce document intitulé « Plan X. \_\_\_\_\_ Sàrl » n'était pas daté, que l'intimé avait contesté l'avoir reçu, que les appelants n'avaient pas apporté la preuve du contraire et qu'il n'y avait pas d'indication de la puissance électrique (jugement attaqué, cons. 4b, p. 10). Les appelants ne remettent pas cela en cause, à juste titre ; cependant, ils se fondent sur les photos annexées à ce plan. Celles-ci ne leur sont d'aucune utilité car celles portant une étiquette de la consommation énergétique ne sont pas lisibles et les gros plans de certaines étiquettes ne permettent pas de déterminer de quel appareil il s'agit. Dès lors, on ne saurait déterminer avec précision la consommation en énergie requise pour l'ensemble des appareils et encore moins retenir de ces clichés que l'information en avait été communiquée au bailleur ou que celui-ci devait en déduire quelles adaptations électriques étaient nécessaires et que les locataires les sollicitaient. d) Les appelants soutiennent que la société B. \_\_\_\_\_ SA appartenant à l'intimé a établi un plan daté du 4 décembre 2013, mentionnant le matériel d'exploitation faisant partie de l'équipement industriel et que le témoin E. \_\_\_\_\_ a déclaré avoir établi lui-même ce plan sur la base des éléments donnés par l'intimé. Ces affirmations sont correctes comme cela ressort de l'audition de E. \_\_\_\_\_. Cependant, les appelants omettent de dire que ce témoin a ajouté que, pour établir ce plan, il avait suivi les instructions de base qui avaient été données et qui correspondaient aux besoins du client et que « [s]uite à l'équipement de base, il a fallu intégrer de nouvelles machines. Je ne sais pas à la demande de qui. Ces appareils avaient une forte consommation électrique et une personne prévue pour l'installation prévue de ces machines proposait d'installer des appareils à gaz, ce qui était plus judicieux. Le fonctionnement électrique des machines prévues par le plan de base était en ordre. On avait fait le point avec VITEOS. Tout était bon ». Ainsi, ce plan du 4 décembre 2013 n'était pas définitif, des appareils supplémentaires devaient encore être installés, lesquels nécessitaient plus d'énergie. C'est d'ailleurs ce que la première juge a retenu. e) Les appelants se méprennent lorsqu'ils affirment qu'il est faux de retenir que l'intimé n'avait pas participé à l'élaboration de ce document, ni qu'il l'aurait approuvé. Après avoir examiné le plan du 4 décembre 2013 établi par E. \_\_\_\_\_, la première juge a examiné le tableau établi par C. \_\_\_\_\_, comportant la même date et intitulé « Besoin d'électricité en ampères (sic) de toute la cuisine industriel (sic) ». C'est pour ce dernier document qu'elle a retenu que les appelants n'avaient pas démontré que l'intimé n'avait pas participé à son élaboration, ni qu'il l'aurait approuvé et non pour le plan du 4 décembre 2013 comme le soutiennent les appelants. Ces derniers font également fausse route en soutenant que la facture de B. \_\_\_\_\_ SA, déposée par l'intimée à l'appui de ses allégués et contenant notamment les indications « étude de faisabilité », « analyse des besoins des exploitants », « analyse des besoins énergétiques séances avec les services de l'énergie », démontre que leurs besoins énergétiques avaient été définis avant la signature du contrat de bail. Cette facture non datée n'est en effet pas propre à démontrer que les parties avaient défini de manière précise et détaillée le matériel à installer ni la puissance électrique requise pour ces appareils. Il est incontestable que les parties avaient bien discuté de ces points, mais comme cela ressort des témoignages de E. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_, des appareils devaient être ajoutés au plan

de base. C. \_\_\_\_\_ a ainsi déclaré que « X. \_\_\_\_\_ Sàrl souhaitait installer deux fours supplémentaires. Ces deux fours n'étaient pas dans le plan de base établi par A. \_\_\_\_\_. Ils ont été demandés successivement par la société X. \_\_\_\_\_ Sàrl . J'ai proposé des fours à gaz, premièrement pour des raisons de coûts de gestion et deuxièmement par rapport à la charge admissible de l'immeuble au niveau de l'électricité et éviter de faire des travaux supplémentaires. ». Le détail des appareils, ainsi que la puissance énergétique n'avaient donc pas été arrêtés précisément, puisque que des fours à gaz avaient été proposés à la place des fours électriques. Dès lors, contrairement à l'avis des appelants, on ne saurait considérer que les parties avaient défini leurs besoins énergétiques avant la conclusion du contrat de bail. f) C'est en vain que les appelants critiquent le jugement attaqué lorsqu'il retient que le besoin en électricité aurait pu être réduit par l'utilisation de machines fonctionnant au gaz, qu'ils étaient, de toute manière, prêts à se munir de machines à gaz et que c'est ce qui s'est passé avec le nouveau contrat de bail conclu par les appelants. Le fait que le nouveau contrat de bail conclu par les appelants prévoit expressément l'installation de gaz à leur frais n'est pas un élément à lui seul déterminant, mais constitue un indice sérieux que les locataires n'étaient pas opposés à l'utilisation d'appareils fonctionnant au gaz. Cela qui est confirmé par le témoin C. \_\_\_\_\_, lequel a déclaré que : « De mémoire, il ne me semble pas que X. \_\_\_\_\_ Sàrl était opposé à l'installation de fours à gaz. C'est donc une solution qui est proposée tant au niveau économique que s'il n'y a pas assez d'ampérage (courant électrique) dans un immeuble ». Ce témoin a ajouté que lors de discussions « il [lui] sembl[ait] notamment que nous sommes partis sur des fours à gaz pour une raison fonctionnelle ». Partant, les appelants étaient prêts à réduire leur consommation électrique. En outre, le fait que l'alimentation électrique des nouveaux locaux loués par les appelants se présente sous la forme de 3 X 150 A démontre que le matériel des appelants pouvait fonctionner dans les locaux litigieux avec 150 A. g) Les appelants reprochent encore à la première juge d'avoir fait abstraction des éléments essentiels de l'expertise pour la détermination de l'existence de défauts lors de la délivrance de la chose louée. Ils soulignent plusieurs aspects de l'expertise mais perdent de vue que la première juge les a pris en compte et qu'elle a expliqué ce qu'elle retenait en fonction de l'expertise. Elle a notamment considéré que, selon l'expert, il était improbable en pratique que tous les appareils fonctionnent en même temps et qu'il fallait appliquer un facteur de simultanéité, lequel exprime le rapport entre la puissance installée et la puissance simultanée (appareils utilisés simultanément). Il est dès lors vain pour les appelants de relever que, si l'ensemble des machines et installations de cuisine fonctionnaient à 100 %, le besoin en électricité n'était pas couvert dans l'unité C, soit les locaux litigieux et que s'ils fonctionnaient à 70 %, le besoin aurait été couvert uniquement durant une heure. Les appelants ne remettent pas en cause le raisonnement de la première juge mais se contentent d'invoquer certains points de l'expertise. Faute de motivation suffisante (art. 311 al. 1 CPC), ce grief doit être rejeté. En tout état, cette question est sans incidence sur le sort de la cause puisque, comme on l'a vu ci-dessus, les appelants n'ont pas démontré l'existence de qualités promises, dont l'absence les aurait autorisés à se départir du contrat. h) On ajoutera encore que, pour pouvoir se départir du contrat, les locataires devaient d'abord impartir au bailleur un délai pour remédier au défaut, celui-ci n'étant pas irrémédiable, et les travaux pouvant s'envisager d'autant plus facilement qu'un permis de construire pour d'autres travaux avait été sollicité (et était même une condition au bail), si bien que le problème apparaissait comme pouvant être résolu. Les locataires ne s'y sont pas trompés, puisqu'ils ont par deux fois mis le bailleur en demeure de s'exécuter. Ces mises en demeure apparaissent toutefois comme une

formalité vide de sens à partir du moment où les locataires n'ont pas alors, pas plus qu'avant, articulé avec précision quels étaient leurs besoins et quels défauts ils voulaient voir réparés. A ce titre, demander de manière générique des locaux avec une installation électrique leur permettant d'exercer une activité de cuisine industrielle était insuffisant ; il fallait – pour permettre au bailleur d'agir en connaissance de cause durant le délai qui lui était imparti – que les locataires exposent clairement ce qu'ils attendaient. Cela n'a pas été le cas, pas plus qu'ils ne se sont prononcés sur les alternatives qui existaient, soit celle d'assurer l'approvisionnement énergétique de certaines machines au moyen de gaz et non d'électricité (voir notamment témoignage C. \_\_\_\_\_ : « Il est rare qu'une cuisine professionnelle soit équipée complètement en électrique. En général, l'électricité et le gaz sont panachés pour une question de coût d'exploitation [...]. Lors de ces séances, nous avons parlé des besoins en ampérages. Je n'ai pas le souvenir que cette question soit un problème particulier. Pour moi, le besoin en ampérage n'a jamais été un problème insurmontable et X. \_\_\_\_\_ Sàrl n'était pas opposée à l'utilisation du gaz ». i) Au vu de ce qui précède, les appelants n'ont pas démontré que le matériel à installer ainsi que la puissance électrique avaient été déterminés et partant qu'un défaut grave entachait les locaux.

#### **E. 4**

« Les faits doivent être contestés dans la réponse (art. 222 al. 2, 2e phrase, CPC ) et, pour les faits allégués par le défendeur, en règle générale, dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC; ...). Une contestation en bloc (...) ne suffit pas (...). La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués (...), puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (...) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (...). Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation; ...), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (...). Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite (...), on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC; ...). » ( ATF 144 III 519 cons. 5.2.2.1 à 5.2.2.3 et les références citées).

#### **E. 4.1**

Les appelants reprochent à la première juge de les avoir condamnés au paiement des frais accessoires alors qu'ils n'ont jamais occupés les locaux. Le bailleur n'a ainsi pas dû supporter des dépenses effectives en lien avec l'usage de la chose. Au surplus, ils relèvent que l'intimé n'a jamais déposé des pièces justificatives permettant de démontré ces frais, alors que le fardeau de la preuve lui incombait.

#### **E. 4.2**

Dans sa demande, l'intimé a allégué avoir conclu le bail le 18 février 2014 et que le loyer mensuel était de 5'900 francs, charges comprises, et a produit en annexe le bail dont il ressort que le loyer net minimum mensuel se monte à 5'500 francs et que l'acompte mensuel

sur les frais accessoires s'élève à 400 francs. L'intimé a également allégué avoir mis en demeure les appelants de s'acquitter des loyers dus à cette date, ainsi que des sûretés pour un montant total de 34'200 francs en se référant au titre 12 de son bordereau, lequel précise que le loyer mensuel brut s'élève à 5'900 francs. Finalement, l'intimé a allégué que les appelants devaient être condamnés au paiement des loyers depuis le mois de juillet 2014, soit un montant de 129'800 francs, et s'est référé au bail produit. Dans leur réponse, les appelants se sont référés aux pièces et ont contesté le reste. Ils ont ainsi contesté le montant total des loyers réclamés, alors qu'il leur appartenait de contester les frais accessoires et d'indiquer les raisons de cette contestation, puisque l'intimé avait valablement allégué le loyer brut et qu'il était clair que ce montant comprenait un loyer net de 5'500 francs et des charges de 400 francs. Dès lors, on doit considérer que le loyer net ainsi que les charges étaient admis et, partant, que l'intimé n'avait pas à administrer des preuves supplémentaires. C'est donc à raison que la première juge a condamné les appelants au paiement des frais accessoires compris dans le loyer brut.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté. Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 9'800 francs, seront dès lors mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux. Une indemnité de dépens en faveur de l'intimé sera également mise à leur charge, solidaire entre eux également, pour la procédure d'appel. Elle sera fixée à 3'500 francs, sur la base du dossier, à défaut de mémoire d'honoraires du mandataire de l'intimé.

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