

NE_GERICHTE CC.2003.64 vom 24. Januar 2005

NE Tribunal cantonal, 2005-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2003.64

FR: NE_GERICHTE CC.2003.64 du 24 janvier 2005

IT: NE_GERICHTE CC.2003.64 del 24 gennaio 2005

Volltext

Arrêt du Tribunal Fédéral

Recours de droit public

Arrêt 20.05.2005

Réf. 4P.80/2005

Recours en réforme

Arrêt du 18.08.05

Réf. 4C.97/2005

Réf. : CC.2003.64-CC2/vp

A.Le 12 juillet 1995, B., en tant que bailleur, et M. SA (dont l'actionnaire et administrateur unique était alors M.), en tant que preneuse, ont signé un contrat de bail pour des locaux commerciaux sis [...], à La Chaux-de-Fonds. Le contrat prenait effet au 1er décembre 1995 et devait se terminer le 30 novembre 2010, sous réserve de reconduction tacite par périodes de 5 ans. Le loyer mensuel était arrêté à 3'710 francs, pour une surface commerciale de 135 m² et un local de stockage de 52 m². Par "dispositions particulières" intégrées au contrat, les parties convenaient qu'avant le début du contrat, les locaux seraient aménagés conformément à un descriptif de transformations et que "le locataire" s'engageait à financer partiellement ces travaux, à concurrence d'un montant forfaitaire de 100'000 francs, payable en trois versements des 31 octobre, 30 novembre et 15 décembre 1995. Les parties convenaient ensuite ce qui suit : "le montant de 100'000 francs se dépréciera annuellement de 6'650 francs pour être totalement éteint au 30.11.2010" (D.14c/3).

B.En 1997, M. a vendu à R. la totalité des actions de M. SA. Leur convention a donné lieu à d'importants litiges et son exécution a fait l'objet d'un jugement de la Ière Cour civile du Tribunal cantonal, du 12 avril 1999 (D.21). Par la suite, R., entrée en possession du capital social, a ouvert une nouvelle procédure, en consorité avec la société elle-même, contre M., le 7 juin 2000. Selon publication FOOSC du 20 juillet 2000, la raison sociale de l'agence a été modifiée en E. SA (D.14c/2).

Dans un document intitulé "avenant no 1" et daté du 3 octobre 2000, les parties au contrat de bail précisaient que la locataire était désormais E. SA et que "le montant de 100'000 francs prévu sous article 9.2 des dispositions particulières a bel et bien été convenu au titre d'un versement à fond (sic) perdu et non récupérable utilisé pour une partie des travaux d'aménagement des locaux. Les autres clauses et conditions du bail du 12 juillet 1995 demeurent inchangées" (D.14c/4).

C. Selon les propres allégués de la demanderesse (faits 4 et 5 de la demande), celle-ci a accumulé des retards de loyers dès la fin de l'année 2000 et s'est attiré une mise en demeure selon article 257d CO, puis une résiliation de bail avec effet au 31 août 2001. Par l'intermédiaire de la gérance X. SA, le bailleur s'est toutefois déclaré d'accord avec une prolongation au 31 décembre 2001, sans d'ailleurs que les loyers ne soient payés dans cette période, d'où un arriéré global de 29'520 francs qui fit l'objet d'une poursuite, notifiée le 21 janvier 2002 et frappée d'opposition totale (D.14c/10).

Sur requête de l'actuel défendeur, le président du Tribunal civil du district de La Chaux-de-Fonds prononça la mainlevée provisoire de l'opposition précitée et condamna la poursuivie aux frais et dépens, en retenant que la créance opposée en compensation par l'ex-preneuse, soit la part non amortie du versement initial de 100'000 francs, n'était pas rendue vraisemblable, étant donné la teneur claire de l'avenant du 3 octobre 2000.

D. La décision de mainlevée étant parvenue à la demanderesse le 27 novembre 2002, elle a saisi l'autorité régionale de conciliation d'une "requête en conciliation", le 17 décembre 2002, soit le vingtième jour utile. Après échec de la tentative de conciliation, constaté à l'audience du 19 mars 2003, la demanderesse a saisi la Cour de céans, le 17 avril 2003, d'une demande en libération de dette, pour l'intégralité de la somme en poursuite, cela sous suite de frais et dépens. En substance, la demanderesse fait valoir que, le bail ayant pris fin environ neuf ans avant le terme initialement convenu, il restait un montant de 59'295.80 francs à amortir sur la participation aux frais d'aménagement des locaux. Elle conteste avoir renoncé à une telle prétention dans l'avenant du 3 octobre 2000, qui ne visait qu'à préciser les accords initiaux, vu le litige qui l'opposait à l'ancien actionnaire M., et ne réglait aucunement l'hypothèse d'une fin de bail anticipée. Elle fait par ailleurs valoir une tromperie de la gérance, vu l'intérêt que cette dernière portait aux locaux considérés, qu'elle occupe désormais. Le bailleur aurait agi par dol en faisant signer un avenant qu'il entendait appliquer même en cas de résiliation anticipée.

E. Pour sa part, le défendeur se limite à observer que l'avenant du 3 octobre 2000 comporte, de manière claire, précise et nullement équivoque, renonciation de la locataire à toute indemnité pour travaux à plus-value, à fin de bail.

C O N S I D E R A N T

1. Vu le montant de la dette dont la demanderesse sollicite la libération, la compétence de l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal est donnée. Il est admis, par ailleurs, que la tentative de conciliation préalable imposée par l'article 274a CO (et concrétisée à l'article 16 LiCO) s'étend également à l'action en libération de dette (voir l'opinion de Gilliéron, citée dans Droit du bail 1993 p.31, ainsi que l'arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 6 juillet 1993, publié dans Cahiers du bail 1995/2 p.63 et dans JT 1994 III 24, avec Commentaire de Gauthier, lui-même approuvé dans Droit du bail 1994 p.27). La requête en conciliation valant "ouverture d'action" (Hohl, Procédure civile, I N.156), son dépôt dans les 10 jours dès notification de la décision de mainlevée, suivi d'une action en justice dans le délai de l'article 274f CO, respecte l'article 83 al.2 LP, sans qu'il soit nécessaire d'appliquer cette disposition par analogie, comme préconisé dans Droit du bail 1993 p.34. La demande est ainsi recevable.

2. Si l'avenant du 3 octobre 2000 constitue, comme l'affirme le défendeur, une renonciation indiscutable à tout remboursement partiel des 100'000 francs investis en 1995, la demande doit indiscutablement être rejetée. Il convient donc, rationnellement, d'examiner en premier

lieu ce moyen.

Pour apprécier les déclarations de volonté des parties, il convient de rechercher leur réelle et commune intention, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art.18 CO). On recherchera, dans un premier temps, une éventuelle volonté concordante des parties, en se fondant sur les expressions utilisées, mais également sur les circonstances qui les entourent. Si une concordance des volontés subjectives ne peut être affirmée, le juge détermine la volonté présumée des parties, selon le principe de la confiance (Winiger, Commentaire romand du code des obligations, N.133-4 ad 18 CO et les références citées). Parmi les moyens d'interprétation figure, en cas de doute, le principe de la sauvegarde du contrat ("favor negotii"), selon lequel les parties sont présumées avoir voulu un contrat raisonnable et juridiquement correct (idem, N.42-4 ad 18 CO). Par ailleurs, l'acte simulé, fait de déclarations émises pour créer une apparence, n'a pas d'effet juridique (idem, N.73 ad 18 CO).

En l'espèce, il est certain qu'à l'origine, les parties au bail n'ont pas convenu que l'investissement de la locataire n'était sujet à aucun remboursement, quelle que soit la durée du bail. C'est bien pourquoi elles ont prévu une "dépréciation" de 6'650 francs par an, de manière à être quittes à l'échéance prévue du bail. Ont-elles voulu modifier fondamentalement cet accord dans l'avenant du 3 octobre 2000? Rien ne permet de l'affirmer et la meilleure preuve du contraire est apportée par le rédacteur de cet acte, soit le témoin L.. Celui-ci a honnêtement affirmé, d'abord dans un courrier du 2 octobre 2001 à Maître von Niederhäusern (D.14c/9), que l'expression utilisée "était liée bien entendu à l'échéance fixée au 30 novembre 2010 qui ne présumait pas d'un non paiement du loyer et par là-même d'une résiliation prématurée du contrat de bail" puis, lors de sa déposition (D.19, p.2), que "l'avenant du 3 octobre 2000 ne fait qu'apporter une précision à ce qui était convenu d'emblée, et non une modification".

Les parties s'accordent d'ailleurs sur le fait que c'est R. qui a souhaité la rédaction de ce document (fait 7 al.5 de la demande, interrogatoire de R., D.19 et témoignage L., p.1), dans une perspective qui ressort clairement du dossier de la cause ayant opposé R. et la demanderesse à M. devant la première Cour civile (CC.2000.97) : alors que les demanderesses alléguaient que la société vendue n'avait aucune valeur intrinsèque (voir notamment les allégués 28 et 39 de la demande du 6 juin 2000), le défendeur a notamment fait valoir que l'acquéreuse connaissait les comptes de la société, en juin 1997, et qu'elle s'intéressait surtout à l'emplacement des locaux, vu l'investissement de 100'000 francs qui avait permis d'obtenir une réduction de loyer (fait 61 de la réponse du 15 janvier 2001). L'avenant du 3 octobre 2000 devait permettre aux demanderesses d'affirmer que cet investissement n'avait pas entraîné de réduction de loyer et qu'elles n'en retiraient "aucun avantage ni aucune plus-value" (fait 91 de la réplique), quand bien même il figurait pour 86'700 francs, dans les actifs immobilisés au 31 décembre 1997 (voir la pièce 35a dudit dossier). En dépit du litige précité, il n'était nullement envisagé, lors de la signature de l'avenant, que le bail prendrait fin avant terme et, si tel avait été le cas, il eût été absurde pour la demanderesse de vouloir une modification du contrat dans un sens aussi défavorable. Sans aller rigoureusement jusqu'à la conclusion que l'avenant du 3 octobre 2000 était un acte simulé, puisque précisément il ne relatait pas une modification des rapports contractuels, la Cour ne peut nullement inférer de ce document que la demanderesse ait voulu amoindrir ses droits, dans l'hypothèse d'une rupture anticipée du

contrat de bail.

Cette conclusion dispense la Cour d'analyser en détail l'argument subsidiaire de la demanderesse, tiré du dol, qui tient davantage de l'insulte que de la logique juridique. En effet, il n'y a aucun rapport entre l'intérêt, ouvertement déclaré, de la gérance X. SA à reprendre les locaux concernés s'ils venaient à se libérer et la formulation de l'avenant, puisque le paiement ponctuel du loyer aurait privé l'avenant de toute portée même éventuelle entre bailleur et preneuse. Comme déjà dit, il est clair que ce texte visait à aménager favorablement la situation pour la demanderesse et son actionnaire, à leur demande expresse.

3. Il convient donc de dire si, sur la base de la convention initiale, la demanderesse pouvait prétendre, au 31 décembre 2001, à un remboursement partiel de son investissement ou à une indemnité de montant correspondant.

Les deux parties examinent la question sous l'angle de l'article 260a CO (voir p.4 de leurs conclusions en cause respectives). Bien que commune, cette opinion ne peut pas sans autre être suivie. La disposition précitée vise en effet, selon son texte clair et la note marginale qui l'accompagne, les travaux de rénovation ou de modification que le locataire entreprend lui-même, situation caractérisée par une incorporation au sens des droits réels (Guinand, Le sort des améliorations faites par le locataire lors de la résiliation du bail, SJ 1982, p.146). Or, en l'occurrence, les travaux sont intervenus avant le début du bail, certes dans l'intérêt et conformément aux souhaits de la locataire, mais sans que celle-ci ne devienne jamais propriétaire d'installations ni de matériaux quelconques, avant leur incorporation à l'immeuble. Si, dans l'esprit du défendeur, la solution de financement retenue concernait en particulier l'aménagement d'une salle de conférence (D.20), rien n'indique que le montant de 100'000 francs ait couvert précisément ces travaux-là. On ne sait pas exactement pourquoi les parties ont estimé plus opportun ce mode de financement que, par exemple, un emprunt bancaire et le paiement d'un loyer supérieur. Il est certain, en tous les cas, que les intérêts et amortissements, sur la même période, du capital de 100'000 francs eussent dépassé, pour le bailleur, le montant de 6'650 francs par an et qu'en conséquence, un supplément de loyer plus important eût été nécessaire (la société conservant alors, bien entendu, la jouissance de son capital). Toujours est-il que, vu l'amortissement linéaire, sur toute la durée du bail initialement convenue, de l'avance de fonds de la locataire, celle-ci apparaît comme une contrepartie de l'usage de locaux plus adaptés à son activité. Elle s'apparente donc à un loyer payé, pour partie, d'une seule traite (la chose est concevable, voir par exemple Higi, Zürcher Komm., N.31 ad 253 CO, p.85 ainsi que Tercier, Les contrats spéciaux, 3^{ème} éd., N.2017). Cependant, les parties ont clairement souligné qu'il s'agissait pour la locataire de « financer partiellement les travaux prévus », que le défendeur n'aurait sans doute pas entrepris sans cela. On ne peut donc considérer l'avance effectuée comme une simple modalité de paiement du loyer, abstraction faite des travaux. Au moment d'apprécier une situation non prévue par le contrat, soit sa fin prématurée, il convient de s'inspirer de l'art. 260a CO, vu la similitude des données de fait (voir en ce sens Higi, op. cit., N. 4 in fine ad art. 260a CO).

4. L'indemnité prévue à l'art. 260a CO suppose « une plus-value considérable », à apprécier objectivement en fonction des frais consentis par le preneur, mais aussi de l'utilité des travaux pour le bailleur (Lachat, Commentaire Romand, N. 7 ad art. 260a CO). Le juge doit apprécier la question de cas en cas, eu égard à l'ensemble des circonstances et pas seulement en fonction de la plus-value qui subsiste (idem, N. 8). Par ailleurs, la

jurisprudence a retenu, il est vrai sous l'empire de l'ancien droit et en se référant à Schmid (Zürcher Komm., N. 16 ad ancien art. 271 CO), que l'indemnité due au preneur, du fait de la fin prématurée du bail, supposait que celle-ci soit intervenue sans sa faute (ATF 105 II 92, JT 1979 I 611, 616). L'application analogique de l'art. 260a CO n'empêche pas un tel motif d'exclusion d'indemnité, dont le fondement tient dans le principe de la bonne foi. L'amortissement convenu de l'avance de 100'000.- francs n'y fait pas non plus obstacle, car il gardait tout son sens en cas de résiliation anticipée d'un commun accord ou du fait du bailleur.

En l'espèce, il est incontesté que le défendeur n'est pour rien dans la survenance des difficultés internes de la demanderesse, qui ont conduit cette dernière à ne pouvoir s'acquitter ponctuellement des loyers en 2000 et 2001. Il n'a pas non plus fait preuve de dureté ni d'intransigeance lors de la résiliation du contrat, puisque les loyers impayés, soit l'objet du présent litige, dépassent clairement un semestre de bail. Il faut donc admettre que la demanderesse est seule responsable de la fin prématurée du contrat, ce qui exclut une indemnisation selon le principe susmentionné.

Même s'il fallait admettre que la responsabilité précitée de la demanderesse n'était qu'une circonstance parmi celles à prendre en compte, un poids majeur devrait lui être attribué. En outre, il conviendrait alors d'observer que la plus-value de l'immeuble, hautement vraisemblable en 1995, ne l'était plus nécessairement et n'est pas démontrée au 31 décembre 2001, vu la spécificité de l'aménagement lié à l'activité de la demanderesse et vu les très importants travaux intervenus à la fin prématurée du bail (voir la déposition du témoin L., D.19, p.2). A cet égard, il n'est ni allégué, ni établi que le bailleur aurait pu relouer les lieux non transformés, à des conditions favorables, alors qu'il aurait pu faire valoir des dommages-intérêts positifs, s'il n'était pas parvenu à relouer les locaux tels quels - dans la période du bail initial (ATF 127 III 548, 552, avec commentaire de Wessnerin Droit du bail 2001 no 5). Enfin, on ne saurait faire abstraction, parmi toutes les circonstances à prendre en compte en pareille hypothèse, du fait que dans la cause qui a opposé la demanderesse à son ancien actionnaire M. (CC.2000.97), la première nommée a obtenu, suite aux aléas de cette procédure (décès du défendeur M., répudiation de sa succession et passivité de la masse comme des autres créanciers), un dédommagement de 143'699.25 francs lié notamment au surendettement allégué au 30 juin 1999 (voir fait 50 de la demande), lequel présupposait l'absence de valeur de la "garantie loyer", comme l'alléguait la demanderesse (fait 91 de sa réplique).

5. Vu l'ensemble des motifs qui précèdent, la Cour ne peut admettre l'existence de la créance compensatrice invoquée par la demanderesse, d'où le rejet de la demande.

Vu l'issue de la cause, la demanderesse en supportera les frais et versera au défendeur une indemnité de dépens de 3000 francs, vu la valeur litigieuse et la relative brièveté de l'instruction.

Par ces motifs, LA IIe COUR CIVILE

1. Rejette la demande.

2. Condamne la demanderesse aux frais de justice, qu'elle avance par 1'481 francs.

3. Condamne la demanderesse à verser au défendeur une indemnité de dépens de 3'000 francs.

Neuchâtel, le 24 janvier 2005

AU NOM DE LA II^e COUR CIVILE

Le greffier

L■un des juges

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