

NE_GERICHTE CCC.1998.7405 vom 3. April 1998

NE Tribunal cantonal, 1998-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1998.7405

FR: NE_GERICHTE CCC.1998.7405 du 3 avril 1998

IT: NE_GERICHTE CCC.1998.7405 del 3 aprile 1998

Volltext

A. Le 17 octobre 1984, la société immobilière M. SA et le Garage P. SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'ensemble "des locaux sis au rez-de-chaussée de l'article x. du cadastre de Neuchâtel à l'usage d'atelier, locaux d'exposition, lavage, vestiaire, bureaux, magasin de pièces détachées ainsi que l'ensemble des locaux sis au sous-sol, soit boxes, local de lavage-graissage, exposition, local de pièces détachées ainsi que diverses places incorporées dans l'article x. du cadastre de Neuchâtel", pour une durée de 10 ans à compter du 1er octobre 1984.

Ce contrat contient notamment la clause suivante :

"Article 10

- Indemnité de plus-value -

A la fin du bail, le preneur peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble et aux installations techniques par les travaux qu'il a effectués, pour autant que cette plus-value corresponde à un enrichissement effectif du bailleur, et que le bailleur y ait donné son consentement écrit, conformément à l'article 9 ci-dessus.

Il ne pourra en particulier y prétendre lorsque ces travaux s'avèrent sans utilité pour le bailleur ou le nouveau locataire. Sauf convention contraire, l'indemnité mise à charge du bailleur ne saurait excéder le coût des travaux de l'alinéa 1 diminué de 10 % par an à dater de leur exécution, étant entendu qu'au bout de dix ans, l'obligation d'indemniser s'éteint.

En ce qui concerne la plus-value résultant du changement ou de l'adaptation des citernes à essence ou des aménagements liés à l'épuration des eaux, l'indemnité est calculée sur la base d'un

amortissement de 5 % par an. Dans ce cas, l'obligation d'indemniser s'éteint au bout de 20 ans."

Le 11 juillet 1986, le Garage P. SA a informé la SI M. SA qu'elle allait procéder à l'assainissement des citernes, ce que cette dernière a accepté.

Pour financer ces travaux, le Garage P. SA a signé, le 11 août 1986, une convention avec A. SA en vertu de laquelle cette dernière prenait en charge les frais liés à l'assainissement des citernes. En contrepartie, le Garage P. SA s'engageait à se fournir exclusivement chez A. SA pendant vingt ans. En cas de non-renouvellement du contrat de bail du 17 octobre 1984, le Garage P. SA s'obligeait à rembourser à A. SA, prorata temporis, le solde non amorti des frais susmentionnés. Les coûts de l'assainissement des citernes se sont élevés à 36'460.50 francs.

Le contrat de bail a été résilié pour le 30 septembre 1994 par le Garage P. SA. A son échéance, cette dernière a déclaré à la SI M. SA qu'elle entendait déduire du dernier loyer 21'875 francs, représentant la part non amortie de l'assainissement des citernes, somme que lui réclamait d'ailleurs A. SA.

B. La tentative de conciliation ayant échoué, la SI M. SA a assigné le Garage P. SA en paiement de 20'000 francs devant le Tribunal civil du district de Neuchâtel.

Par le jugement entrepris, le Tribunal civil du district de Neuchâtel a condamné la défenderesse au paiement de 20'000 francs, avec intérêts à 5 % dès le 1er octobre 1994, ainsi qu'aux frais et dépens.

C. A l'appui de son recours du 12 janvier 1998, le Garage P. SA reproche au premier juge d'avoir méconnu le caractère impératif de l'article 256 CO ainsi qu'une fausse interprétation de l'article 10 du contrat de bail du 17 octobre 1984.

La présidente du Tribunal civil du district de Neuchâtel ne formule pas d'observations.

L'intimée conclut au rejet du recours.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est

recevable.

2. Le nouveau droit du bail est entré en vigueur le 1er juillet 1990, alors que les faits litigieux de la présente cause se sont déroulés en partie avant cette date. Il convient dès lors d'examiner le droit applicable à raison du temps.

a) Le nouveau droit du bail ne contenant pas de dispositions transitoires généralement applicables, les articles 1 à 4 du titre final du Code civil régissent cette question. L'article premier statue le principe de la non-rétroactivité des lois, alors que les articles 2 et 3 prévoient que le nouveau droit s'applique dès son entrée en vigueur lorsque les nouvelles règles ont été établies dans l'intérêt de l'ordre public et des moeurs ou qu'elles régissent des situations indépendamment de la volonté des parties.

b) En l'espèce, ce sont principalement les articles 256 et 260a al.3 CO, dans leur teneur actuelle, qui entrent en ligne de compte. L'alinéa 1er de l'article 256 CO est relativement, l'alinéa 2 absolument impératif (SVIT - Kommentar, notes 6-7 ad art.256 CO). Conformément à l'article 3 du titre final du Code civil, l'article 256 CO, dans sa teneur actuelle, est donc applicable au présent litige.

Selon la doctrine majoritaire, l'article 260a al.3 CO est de nature dispositive (SVIT - Kommentar, note 10 ad art.260-260a CO; Lachat, Le bail à loyer, p.543). La question de l'indemnisation de travaux effectués par le locataire avant le 1er juillet 1990 se règle donc d'après l'ancien droit (SVIT - Kommentar, note 19 ad art.260-260a CO).

3. a) Aux termes de l'article 256 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 (alinéa 1). Les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (alinéa 2 litt.b). Pour déterminer si la chose louée est affectée d'un défaut, il convient - comme dans l'ancien droit - de comparer l'état réel des locaux et l'état qui était convenu ou promis (Lachat, op. cit., p.141). Si le locataire a visité les locaux lors de la conclusion du contrat, l'état des lieux à ce moment est présumé être l'état convenu. Cette présomption ne

trouve pas application si le locataire pouvait de bonne foi partir de l'idée que l'objet sera encore modifié par le bailleur (SVIT - Kommentar, note 22 ad art.256 CO). L'attitude du locataire constitue, parmi d'autres, un critère servant à déterminer l'état convenu des locaux. S'il ne réagit pas lors de l'entrée sur les lieux, ou immédiatement après, on peut en déduire, selon les circonstances, que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat. La notion de défaut est donc éminemment relative; elle présuppose un examen de cas en cas (Lachat, op. cit., p.142 à 143).

b) En espèce, il était clair pour les deux parties au moment de la conclusion du contrat de bail que les citernes devaient être rénovées afin de correspondre aux règlements en vigueur à l'époque. Cela ressort de l'interrogatoire de la représentante de la recourante (D.27) et du fait que les parties ont spécialement réglé les suites de l'adaptation des citernes à essence à l'article 10 al.4 du contrat de bail du 17 octobre 1984. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que l'objet du bail avait été remis dans l'état convenu. Par ailleurs, la convention des parties ne se heurte pas au caractère impératif de l'article 256 CO. Certes, le caractère contraignant de l'article 256 CO limite la liberté des parties de définir les qualités de l'objet loué, dans le sens que le bailleur ne pourra pas louer des locaux, qui sont, d'un point de vue objectif, gravement défectueux et opposer aux prétentions du locataire l'argument que ce dernier connaissait l'état des lieux lors de la conclusion du contrat et l'aurait accepté (v. SVIT - Kommentar, remarque préliminaire no 20 aux articles 258-259 i CO; Lachat, op. cit., p.164). En l'espèce, on ne peut considérer que l'accord des parties a porté sur ce qui constitue objectivement un défaut grave, car la station d'essence n'était qu'un élément parmi d'autres de l'objet loué. La convention des parties de considérer les citernes dans leur état lors de la conclusion du contrat de bail comme conforme à l'usage convenu n'est ainsi pas contraire au caractère impératif de l'article 256 CO.

Partant, il n'y a pas défaut et le premier juge a considéré à juste titre que le litige devait se résoudre sous l'angle de l'article 10 du contrat de bail du 17 octobre 1984. Le recours est mal fondé sur ce point.

4. a) Sous l'ancien droit, le locataire n'avait en principe droit à une indemnisation des travaux de rénovation et de modification qu'il avait effectués ou payés que si un accord entre parties le prévoyait ou si l'investissement avait été fait en vue d'un rapport contractuel de longue durée et que ce rapport avait soudainement pris fin. Dans cette dernière hypothèse, le locataire pouvait fonder sa prétention sur les articles 62 ss CO (v.ATF 105 II 92, 104 II 202).

b) En l'espèce, les parties ont expressément réglé la question d'une éventuelle indemnité de plus-value (art.10 du contrat de bail du 17 octobre 1984). C'est donc cette disposition qui doit être appliquée. L'argument de la recourante selon lequel le quatrième alinéa de l'article 10 serait indépendant des deux premiers ne saurait être retenu. Il faut au contraire admettre que les deux premiers alinéas posent des conditions générales aux indemnités de plus-value (enrichissement effectif du bailleur, consentement du bailleur et utilité pour le bailleur et le nouveau locataire), alors que le troisième alinéa fixe le taux d'amortissement général (10 %), le quatrième alinéa prévoyant un taux d'amortissement réduit pour l'adaptation des citernes. Avec le premier juge, il faut donc retenir que la recourante n'aurait droit à une indemnité pour les travaux qu'elle a effectués sur les citernes à essence que si ces travaux constituaient une plus-value, que cette plus-value correspondait à un enrichissement effectif du bailleur et que ces travaux ne s'avéraient pas sans utilité pour le bailleur ou le nouveau locataire. L'enrichissement consiste en la différence du montant du patrimoine du bailleur à la fin du bail et le montant inférieur que ce patrimoine aurait été sans les travaux du locataire. En l'espèce, il ressort du dossier qu'il était déjà connu en 1993 que la station d'essence et les citernes devaient être rénovées pour correspondre aux nouvelles règles en la matière, en particulier à l'ordonnance sur la protection de l'air; en effet, le service de la protection de l'environnement a adressé plusieurs sommations en ce sens aux propriétaires de stations d'essence en 1993 et les nouvelles directives cantonales intitulées "Mesures de protection de l'environnement à appliquer aux établissements de la branche automobile et entreprises assimilées" datent également de juillet 1993. L'examen des articles

additionnels du bail à loyer conclu le 16 novembre 1993 entre l'intimée et le nouveau locataire montre d'ailleurs qu'il était clair que les citernes nécessitaient des adaptations, raison pour laquelle cette question a été spécialement réglée par les parties. Par ailleurs, le premier juge a retenu que la station service n'a plus été utilisée en tout cas dès le début de l'année 1995, A. retirant son matériel dès le 23 janvier 1995, alors que le contrat avec les nouveaux preneurs ne prévoyait pas d'adaptation de loyer dès que la station service ne sera plus utilisable. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a retenu que le loyer n'avait pas augmenté en raison des travaux entrepris par la recourante mais pour d'autres raisons et qu'il n'y avait ainsi pas enrichissement effectif de l'intimée du fait de ces travaux.

5. Au vu de ce qui précède, le recours est mal fondé. La recourante qui succombe supportera les frais et dépens.

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.
2. Condamne la recourante aux frais qu'elle a avancés par 1'100 francs ainsi qu'à payer à l'intimée une indemnité de dépens de 600 francs.

Neuchâtel, le 3 avril 1998

AU NOM DE LA COUR DE CASSATION CIVILE

Le greffier

Le président

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