Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.288/2005 /ech

Arrêt du 9 décembre 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Nyffeler et Favre.
Greffière: Mme Crittin.

Parties
X._____,
demanderesse et recourante, représentée par Me Serge Rouvinet,

contre

1. A._____,
Hoirie de Feu M._____, soit:
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
défendeurs et intimés,
tous les quatre représentés par Me Patrick Blaser.

Objet
contrat de bail à loyer,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du
24 juin 2005.

Faits:
A.
Par contrats de bail à loyer pour locaux commerciaux du 15 juin 1999, A._____ et M._____, tous deux formant la communauté héréditaire N._____, représentés par la Société Y._____, à Genève, ont loué à X._____, une arcade de 35 m2 au rez-de-chaussée d'un immeuble, à V._____, et une autre arcade avec arrière au rez-de-chaussée du même immeuble. La destination des locaux était: "l'exploitation d'un commerce de tabacs, journaux, papeterie + chocolats, cigares et souvenirs".

Le même jour, un contrat de bail à loyer pour garage a été signé entre les mêmes parties, lequel portait sur la place de parc extérieure no 4, située au rez-de-chaussée du même immeuble.

Ces contrats ont été conclus pour une durée initiale de cinq ans, allant du 1er mai 1999 au 30 avril 2004. Par deux avenants du 28 juin 1999, il a été convenu que la date de départ des baux à loyer pour locaux commerciaux précités était reportée au 1er août 1999. Selon avis officiel de majoration de loyer du 17 mars 2000, les loyers des locaux commerciaux ont été augmentés de 11'796 fr. à 11'952 fr. par an, pour le premier, et de 18'648 fr. à 18'888 fr. par an, pour le second, le tout avec effet dès le 1er mai 2000.
B.
B.a Le 5 décembre 2000, X._____ a été mise en demeure de payer à A._____ et M._____ la somme de 11'099 fr.35, correspondant aux loyers dus des mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2000, y

compris les frais de rappel. Le 24 janvier 2001, A._____ et M._____ ont fait notifier à X._____ un commandement de payer à concurrence de 6378 fr. et 4721 fr.35, avec intérêt à 5% l'an dès le 1er décembre 2000, au titre de loyers arriérés, et de 2000 fr. et 2700 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1er septembre 2000, au titre de participation aux travaux engagés. Le commandement de payer a été frappé d'opposition totale.
B.b Par requête du 19 février 2001, X._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers aux fins d'obtenir le paiement, de la part de A._____ et M._____, conjointement et solidairement entre eux, de la somme de 170'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1er septembre 2000. X._____ faisait valoir que cette somme correspondait à la perte subie du fait du retard pris dans l'exécution des travaux et, par voie de conséquence, de la fermeture de son commerce de la fin du mois de juillet au début du mois de novembre 2000. L'autorité de conciliation a tenu audience le 30 avril 2001, au terme de laquelle elle a constaté l'échec de la tentative de conciliation.
B.c Le 21 mai 2001, X._____ (ci-après: la demanderesse) a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève en reprenant les mêmes conclusions qu'elle avait soumises à la Commission de conciliation. Par conclusions motivées après enquêtes du 26 septembre 2001, elle a toutefois réduit ses conclusions, en requérant, à titre principal, le paiement de 51'931 fr.50, avec intérêt à 5% l'an dès le 1er septembre 2000, et le déboutement des parties adverses de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions. La somme de 51'931 fr.50 se composait de la perte nette du second semestre 2000, par 41'783 fr.50, et des loyers des mois d'août à novembre 2000, indûment payés, par 10'148 francs.

Quant à A._____ et M._____, ils ont conclu, principalement, au déboutement de l'adverse partie et, reconventionnellement, à sa condamnation à leur verser la somme de 4700 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1er septembre 2003; ils ont également sollicité la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer susmentionné, à due concurrence.

M._____ est décédé le 13 juillet 2004. Ses héritiers légaux sont: B._____, C._____, et D._____.
B.d Par jugement rendu le 11 novembre 2004, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer dû par la demanderesse pour la location des deux arcades à raison de 100% du 1er août au 31 octobre 2000 et à raison de 10% du 1er au 30 novembre 2000. La demanderesse a été déboutée de sa demande en dommages-intérêts supplémentaires. Statuant sur la demande reconventionnelle, le Tribunal des baux et loyers a condamné la demanderesse à verser à A._____ et M._____ la somme de 2000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 10 novembre 2000; il a débouté A._____ et M._____ de leurs conclusions en paiement par 2700 fr., et ordonné la mainlevée de l'opposition, à concurrence de 2313 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1er novembre 2000 et de 2000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 10 novembre 2000.

La demanderesse a interjeté appel aux fins de faire condamner les parties adverses au remboursement du préjudice qu'elle dit avoir subi pour le montant de 41'783 fr.50. De son point de vue, le retard dans l'exécution des travaux de réfection des locaux loués est imputable à la faute des parties adverses. Quant à A._____, d'une part, et B._____, C._____, et D._____ (ci-après: les défendeurs) - formant tous trois la communauté héréditaire de M._____ -, d'autre part, ont formé un appel incident. Ils ont conclu à l'annulation du jugement attaqué, en tant qu'il réduit les loyers dus par la demanderesse et qu'il rejette leurs conclusions en paiement de 2700 francs. Pour le surplus, ils ont repris les conclusions soumises, à titre reconventionnel, aux premiers juges.
C.
Par arrêt du 24 juin 2005, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement du tribunal, après avoir déclaré recevables tant l'appel principal que l'appel joint. Statuant à nouveau, il a réduit le loyer dû par la demanderesse pour la location des deux arcades à raison de 100% pour le seul mois d'août 2000; elle a condamné la demanderesse à payer aux défendeurs la somme de 8265 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1er décembre 2000, au titre de loyers et acomptes de charges dus pour les mois de septembre à novembre 2000; elle a prononcé la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer à due concurrence.

En substance, elle a considéré que le travail de réfection des sols des locaux loués ou les interventions consécutives aux retouches n'ont pas empêché la locataire de rouvrir son commerce et que, partant, les locaux loués n'étaient plus affectés d'un défaut dès le début du mois de septembre 2000. L'une des conditions de l'action

en dommages-intérêts intentée par la demanderesse n'étant pas satisfaite, elle ne pouvait pas être admise et les loyers des mois de septembre à novembre 2000 étaient entièrement dus.
D.
La demanderesse interjette un recours en réforme contre ce dernier prononcé. A titre principal, elle conclut à la réforme de l'arrêt attaqué, à la condamnation des défendeurs, conjointement et solidairement entre eux, à lui payer la somme de 51'931 fr.50, avec intérêt à 5% l'an dès le 1er septembre 2000, au déboutement des adverses parties de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause auprès de la Cour de justice de la République et Canton de Genève.

Les défendeurs concluent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, sous suite de frais et dépens.

Par arrêt de ce jour, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure où il était recevable, un recours de droit public que la demanderesse a interjeté contre le même prononcé.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par la demanderesse, qui a été déboutée de sa demande en paiement et condamnée à verser une somme d'argent aux parties adverses, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile (cf. ATF 129 III 415 consid. 2.1) dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ), le présent recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 OJ en liaison avec l'art. 34 al. 1 let. b OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ). Demeure réservé l'examen de la recevabilité des moyens qui y sont soulevés.
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2; 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Hormis ces exceptions que le recourant doit invoquer expressément, il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).
Dans la mesure où les parties présentent certains faits qui ne figurent pas dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'en sera pas tenu compte.
1.3 Selon la demanderesse, les constatations de la Chambre d'appel devraient être complétées sur plusieurs points.
1.3.1 L'art. 64 OJ ne confère pas aux parties la faculté de compléter ad libitum les faits constatés par l'autorité cantonale, en particulier en soutenant qu'un complètement desdits faits conduirait à une solution juridique différente du litige. Pour que la norme précitée entre en jeu, l'arrêt attaqué doit ne pas contenir les constatations nécessaires à l'application du droit fédéral (Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 1ss, 67; Max Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3e éd., p. 552). Le complètement des faits est exclu lorsqu'il est fait grief à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière erronée, car c'est l'appréciation des preuves qui est alors mise en cause, laquelle ne saurait être contrôlée en instance de réforme (arrêt 4C.336/1993 du 23 février 1994, consid. 1). Il n'entre pas non plus en ligne de compte s'il apparaît clairement que le fait pertinent n'a pas été allégué ou que l'allégué ne respectait pas les règles fixées par la procédure cantonale (Corboz, op. cit., p. 67, note 540; Georg Messmer/Hermann Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, n. 101, p. 139). Plus généralement, un complètement de l'état de fait est exclu dans tous les cas où le
renvoi de la cause à la cour cantonale ne permettrait pas à celle-ci d'y procéder pour une raison ou une autre (cf. Jean-François Poudret, COJ II, n. 2.3 ad art. 64 OJ).
1.3.2 Le complètement des faits requis par la demanderesse a trait aux travaux de réfection des locaux loués, englobant la réparation des sols, au-delà du mois d'août 2000.

Tout d'abord, la demanderesse ne soutient pas, et encore moins n'établit, avoir allégué les faits prétendument omis par la cour cantonale. Ensuite, contrairement à ce que soutient la demanderesse, le jugement entrepris fait

état du contenu de la lettre de E._____ du 23 août 1999. Par ailleurs, tant la facture no 7408 de Z._____ S.A., datée du 6 novembre 2000 et qui fait mention de travaux de peinture et de travaux complémentaires, que l'information contenue dans la lettre adressée le 4 août 2000 par E._____ à la Société Y._____ relative à la prise de connaissance par les défendeurs de la problématique liée au sol, ne sont pas pertinents. Sur ce dernier point, la demanderesse se garde bien de relater correctement la teneur de la correspondance en question, d'après laquelle un seul des défendeurs a déclaré vouloir éventuellement entrer en matière et se prononcer dès un devis de travail disponible, étant admis que le choix définitif de l'entreprise lui était évidemment libre. Au demeurant, en tant qu'elle se réfère aux dépositions de E._____ et de I._____, à deux courriers établis par le représentant de la demanderesse, ceux des 23 août 1999 et 4 août 2000, et à la facture no 7408, la demanderesse n'énonce pas des
faits à compléter, mais remet en cause l'appréciation des preuves en reprochant à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte de ces différents éléments. Enfin et surtout, les constatations de fait de la cour cantonale sont suffisantes pour permettre à la Cour de céans de vérifier si les juges précédents ont appliqué correctement le droit fédéral. Il n'y a dès lors pas matière à les compléter.
2.
La demanderesse se plaint d'une violation des art. 259a, 259d et 259e CO.
2.1 En premier lieu, elle fait grief à la cour cantonale d'avoir méconnu la notion de défauts de la chose louée, qui relève du droit fédéral. A ses dires, des mois de septembre à novembre 2000, ses locaux étaient inexploitables compte tenu de l'absence des sols et des meubles appropriés - notamment à la vente de produits W._____ - et, partant, affectés de défauts.
2.1.1 Selon l'art. 259a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il 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: a) la remise en état de la chose; b) une réduction proportionnelle du loyer; c) des dommages-intérêts; d) la prise en charge du procès contre un tiers (al. 1). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2). Au terme de l'art. 259d CO, 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. Quant à l'art. 259e CO, il prévoit que si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, SJ 1997 p. 661, consid. 3a; plus récemment arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, consid. 2.1; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., Zurich 2003, n. 1868 ss, p. 271 ss; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 256 CO et n. 27 ss ad art. 258 CO).

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO. La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en oeuvre par le locataire. Il n'y a donc pas lieu de soumettre l'un des droits énumérés à l'art. 259a CO à des conditions d'exercice plus restrictives que les autres droits. En effet, les voies offertes au locataire en matière de défauts de la chose louée poursuivent le même but, soit rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties (Higi, op. cit., n. 5 et n. 11 ad art. 259d CO).
2.1.2 En l'occurrence, la cour cantonale a admis, en se fondant sur les éléments de preuve dont elle disposait, que ni le travail de réfection des sols des locaux loués ni les interventions consécutives aux retouches, en particulier celles justifiées par le choix de la demanderesse de déplacer ses luminaires, n'ont empêché la réouverture du commerce. Elle a arrêté que la demanderesse n'avait pas établi dans quelle mesure d'autres travaux postérieurs au 30 août 2000 auraient rendu impossible l'exploitation du commerce. L'autorité cantonale a ainsi conclu à l'absence d'un défaut des locaux loués.

Dans la mesure où la demanderesse prétend que les locaux en question étaient inexploitables jusqu'au mois de novembre 2000, elle critique la constatation des faits et l'appréciation des preuves, exorbitantes de la procédure du recours en réforme. Par ailleurs, force est de constater qu'il n'a pas été établi - contrairement à ce que soutient la demanderesse, qui se heurte aux faits retenus par la cour cantonale - que le magasin de la recourante avait été vidé de son ameublement pour permettre la réfection des sols, avant la rentrée de septembre 2000. Au surplus, la cour cantonale a constaté que la demanderesse n'avait pas prouvé les inconvénients liés à ces travaux. Elle a estimé que la présence d'un ou deux ouvriers pendant un ou deux jours ne constituait qu'un léger inconvénient, impropre à causer un réel préjudice. Enfin, l'intéressée ne démontre nullement, dans son mémoire de recours, en quoi consiste la violation du droit fédéral alléguée par elle. Elle ne prétend notamment pas que l'autorité cantonale s'est livrée à une application erronée des art. 8 CC et 274d al. 3 CO.

Partant, le moyen soulevé, qui s'en prend uniquement à des questions de faits, ne peut être que déclaré irrecevable.
2.2 La demanderesse reproche également à l'instance cantonale d'avoir violé l'art. 259e CO en considérant que les parties adverses n'ont pas commis de faute. Elle relève que les autres conditions d'application de cette disposition sont réalisées.

La condition du défaut ayant été niée d'une manière qui lie la juridiction fédérale de réforme, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres conditions donnant éventuellement droit à des dommages-intérêts au sens de l'art. 259e CO sont ou non réalisées, ainsi que le soutient la demanderesse en lien avec la notion de la faute.

Partant, le grief soulevé par la demanderesse ne résiste pas à l'examen.
2.3 Enfin, la demanderesse invoque une autre violation de l'art. 259e CO, dès lors que la Chambre d'appel n'est pas entrée en matière sur la demande de dommages-intérêts en ce qui concerne le mois d'août, mois pour lequel le défaut a été reconnu.

Cette critique se confond en réalité avec l'interdiction du déni de justice formel garanti par l'art. 29 al. 1 Cst., soulevée - et rejetée - dans le cadre du recours de droit public connexe, laquelle ne peut pas être valablement remise en cause devant le Tribunal fédéral statuant comme juridiction de réforme. Partant, le grief est irrecevable. Supposé recevable, ce moyen n'aurait pu qu'être écarté, dès lors que rien ne permet de retenir que les bailleurs auraient commis une faute en lien avec les travaux de rénovation d'août 2000 et, partant, de fonder une prétention en dommages-intérêts. En effet, il ressort de l'arrêt attaqué, non contesté sur ce point par la demanderesse, que l'exécution des travaux de rénovation d'août 2000 a été effectuée du 7 au 23 août 2000, soit dans le délai prévu d'environ 3 semaines. Ainsi, à défaut de la réalisation de l'une de ses conditions, l'art. 259e CO n'aurait pas pu trouver application.
3. Pour les motifs sus-indiqués, le recours soumis à l'examen de la Cour de céans apparaît infondé sur les points où il est recevable. Il y a lieu, partant, de le rejeter dans la mesure de sa recevabilité.
4. Compte tenu de l'issue du litige, la demanderesse acquittera l'émolument judiciaire et les dépens à allouer aux défendeurs, solidairement entre eux (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera aux intimés, solidairement entre eux, une indemnité de 2500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 9 décembre 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: