Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.185/2003 /ech

Arrêt du 14 octobre 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Walter et Favre.
Greffière: Mme Charif Feller.

Parties
A._____,
défendeur et recourant, représenté par Me Soli Pardo, avocat, case postale 147, 1211 Genève 12,

contre

X._____ AG,
demanderesse et intimée, représentée par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, case postale 6174, 1211 Genève 6.

Objet
contrat de bail; demande de réduction de loyer,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 12 mai 2003.

Faits:
A.
Par contrat des 28 décembre 1989/1er janvier 1990, A._____ a pris à bail auprès de la société Y._____ SA des locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée d'un bâtiment à Genève, d'une surface d'environ 105 m2, exploités comme bar à café, salon de thé. Pendant la période litigieuse, du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001, le loyer annuel était de 45'220 fr., augmenté des charges à raison de 3'600 fr.

Le 1er janvier 2000, X._____ AG est devenue propriétaire de l'immeuble en question et s'est substituée à Y._____ SA comme bailleresse, étant précisé que le bail, de durée déterminée, vient à échéance le 31 décembre 2004.

Le 29 juin 2000, la propriétaire a informé le locataire que des travaux de rénovation allaient être effectués dans le bâtiment, du 10 juillet 2000 au 31 décembre 2000. Ils ont cependant duré jusqu'au 30 juin 2001, en raison de l'installation d'un sas privatif pour l'accès au tea-room, séparé de l'entrée principale antérieure, opération non prévue à l'origine, et d'aménagements requis par un autre locataire.

En l'absence d'accord sur une diminution du loyer, les parties ont convenu d'en suspendre le paiement pendant la durée des travaux. Ces derniers ont entraîné d'importants inconvénients et nuisances pour le locataire, qui a produit un constat d'huissier judiciaire, établi le 19 juin 2001, comportant un descriptif et cinq photographies, ainsi que deux jeux de quarante photographies en couleurs, développées respectivement les 10 mai et 27 juin 2001, sans qu'il soit possible de déterminer la date à laquelle elles ont été prises.

La perte de gain alléguée ressortait d'une lettre de l'avocat du locataire à la bailleresse, du 4 juillet 2001, faisant état d'une baisse de chiffre d'affaires de 109'366 fr., et d'une baisse de bénéfice de 95'534 fr.50.

B.
Par requête du 17 octobre 2001, la bailleresse a agi en paiement du loyer dû pendant les travaux. Le 8 novembre 2001, le locataire a déposé une action en réduction du loyer pendant ces derniers, et en dommages-intérêts pour gain manqué. Suite à l'échec des tentatives de conciliation, les deux causes ont été introduites devant le Tribunal des baux et loyers, qui a procédé à leur jonction avant de rendre son jugement le 3 octobre 2002. Il a accordé au locataire une réduction de loyer de 25% sur la période de 12 mois, mais l'a débouté de toutes ses conclusions tendant à l'octroi de dommages et intérêts, vu l'absence de preuves relatives à une faute de la bailleresse et à l'existence d'un déficit net.

Le locataire a appelé en temps utile de ce jugement devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice de Genève. Cette juridiction a confirmé le jugement entrepris. Elle a retenu que le tribunal avait eu raison de procéder à une estimation moyenne, sans se focaliser sur les épisodes aigus et "certainement ... brefs", l'un d'eux ayant fait l'objet du constat d'huissier et se référant à la démolition du trottoir devant l'entrée du tea-room et sur sa terrasse. L'entrave à la jouissance de la chose louée avait été fixée de manière "large" par le tribunal, qui avait réduit le loyer en équité, de 25%. Enfin, les dommages-intérêts réclamés par le locataire n'étaient pas dus, faute de preuve du dommage et de sa quotité. Seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées (pour les impôts directs ou la TVA) pouvait renseigner sur la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net d'exploitation, pendant la période litigieuse. Comme les faits n'ont pas été allégués de manière suffisamment claire par les parties, la Chambre d'appel n'avait pas à les instruire d'office. Son arrêt, du 12 mai 2003, a été notifié le 16 mai.
C.
Parallèlement à un recours de droit public, que le Tribunal fédéral a rejeté par arrêt séparé de ce jour, le locataire dépose un recours en réforme. Il demande au Tribunal fédéral de lui octroyer une réduction de loyer de 60% du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001, pour un montant total de 27'132 fr., ainsi qu'une somme de 95'534 fr.50 avec intérêts à 5% à partir du 1er juillet 2001 à titre de dommages et intérêts.

Le locataire se plaint d'une violation de l'art. 8 CC, en ce que la cour cantonale n'aurait pas administré les preuves qu'il avait régulièrement offertes quant aux nuisances subies, notamment en ne permettant pas la citation de certains témoins susceptibles d'en établir l'intensité. Si tel avait été le cas, la réduction de loyer de 60%, sollicitée, aurait été accordée. Concernant l'action en dommages-intérêts, le recourant voit aussi une violation de l'art. 8 CC, lorsque les précédents juges ont retenu que la bailleresse a pris toutes les mesures nécessaires à réduire au maximum les désagréments liés aux travaux de rénovation, ce qui était contesté et ce qui aurait dû être prouvé par des enquêtes. Sur ce point, il invoque aussi la violation de l'art. 101 al. 1 CO, les travaux effectués par le nouveau locataire de l'arcade et de l'étage voisins étant imputables à la bailleresse, dont le nouveau locataire était en quelque sorte l'auxiliaire. Enfin, la cour cantonale aurait violé l'art. 274d al. 3 CO en admettant que le dommage et sa quotité n'étaient pas prouvés, sans inviter le locataire à produire les bilans ou déclarations fiscales signés, considérés par elle comme probants.

L'intimée conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt entrepris, avec suite de frais et dépens. La Chambre d'appel se réfère aux considérants de sa décision.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Sauf exceptions qui n'entrent pas en considération en l'espèce, la recevabilité du recours en réforme suppose une valeur litigieuse de 8'000 fr. au moins; sont déterminantes à cet égard les conclusions encore contestées devant la dernière instance cantonale (art. 46 OJ). L'art. 47 al. 1 OJ dispose notamment que les divers chefs de conclusions formés par le demandeur sont additionnés, même lorsqu'ils portent sur des objets distincts, pourvu qu'ils ne s'excluent pas. En l'occurrence, la valeur litigieuse légale est largement atteinte, dès lors que le locataire demandait, dans ses dernières conclusions prises devant la Chambre d'appel, la condamnation de la bailleresse à lui payer des dommages et intérêts à concurrence de 95' 534 fr.50. Il n'est dès lors pas nécessaire de vérifier si les conclusions en réduction du loyer dépassaient le montant de 8'000 fr., condition de toute manière réalisée en l'espèce, puisque la différence entre la réduction sollicitée et celle admise par la bailleresse s'élève au 35% du loyer annuel, soit 15'827 fr.

Le recours en réforme est en conséquence recevable.
2.
Concernant l'action en réduction de loyer, le locataire se plaint d'une violation de l'art. 8 CC, qu'il associe à l'art. 274d al. 3 CO. Il reproche à la cour cantonale de ne pas lui avoir permis d'apporter la preuve des faits pertinents qu'il alléguait, ce qui impliquait aussi la violation de l'art. 274d al. 3 CO.
2.1 Aux termes de l'art. 274d al. 3 CO, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; pour leur part, les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale. C'est dire que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces; il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes uniquement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238; arrêt 4C.199/2000 du 21 décembre 2000, consid. 2a, reproduit in: SJ 2001 I p. 278; arrêt 4C.458/1995 du 23 avril 1996, consid. 2a, traduit in CdB 1996, p. 112). Au surplus, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt 4P.297/2001 du 26 mars 2002, consid. 2a; David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 99, note de pied 61).

Sur ce point, l'art. 8 CC dispose que chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle s'applique à toute prétention fondée sur le droit fédéral (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 125 III 78 consid. 3b p. 79). Elle répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223) et détermine ainsi la partie qui doit assumer les conséquences d'une absence de preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 189 consid. 2b; 125 III 78 consid. 3b p. 79). L'art. 8 CC confère le droit à la preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 290/291; 122 III 219 consid. 3c p. 223) et à la contre-preuve (ATF 115 II 305; 120 II 393 consid. 4b p. 397). L'art. 8 CC ne dicte pas au juge comment il doit former sa conviction (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 122 III 219 consid. 3c p. 223); ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc qu'une allégation de fait a été établie ou réfutée, la répartition du fardeau de la preuve devient sans objet (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 291; 119 III 103 consid. 1; 118 II 142 consid. 3a p. 147). L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves, qui ressortit au juge du fait (ATF 114 II 289
consid. 2a p. 291; 119 II 114 consid. 4c p. 117).

2.2 Dans le cas particulier, il ressort de l'arrêt rendu ce jour par le Tribunal de céans sur le recours de droit public que la cour cantonale a apprécié sans arbitraire les faits, de sorte que la question de la répartition du fardeau de la preuve est devenue sans objet, les faits retenus par la cour cantonale liant le Tribunal fédéral en instance de réforme. De plus, en l'absence de motifs à l'appui de ses conclusions en réduction du loyer, vraisemblablement fondées sur l'art. 259d CO, qui n'est cité à aucune occasion, la recevabilité du recours en réforme est très douteuse sur ce point (art. 55 al. 1 let. c OJ).

Toutefois, comme le moyen de violation de l'art. 274d al. 3 CO doit être accueilli en ce qui concerne la violation de cette disposition dans le cadre de l'action en dommages-intérêts basée sur l'art. 259e CO, expressément cité, et que cette situation peut avoir une incidence éventuelle sur la détermination du montant de la réduction du loyer, le grief, esquissé en une ligne à la page 12 du mémoire du recours en réforme, sera examiné ci-dessous.
3.
3.1 Selon l'art 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). 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; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, consid. 3a, reproduit in: SJ 1997 p. 661; cf. également Lachat, op. cit., p. 141). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une

qualité que le bailleur avait promise (Higi, Zürcher Kommentar, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., 2003, n. 1869 p. 271-272). S'il ne ressort pas avec précision du bail, l'usage convenu résultera de l'interprétation du contrat selon les règles habituelles en la matière (Lachat, op. cit., p. 141; Higi, op. cit., n. 20 ad art. 256 CO). Le montant du loyer sera l'un des éléments à prendre en considération; s'il paie un loyer élevé, le locataire pourra en effet s'attendre à une excellente qualité de l'objet loué (Lachat, op. cit., p. 141; USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 21 ad art. 256 CO, p. 94; Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 98). Malgré la formulation de l'art. 259d CO, un défaut n'est pas nécessairement provisoire; il peut être définitif et justifier une réduction de loyer permanente, jusqu'à la fin du contrat (Züst, op. cit., p. 186).

Conformément à l'art. 259d CO, la réduction de loyer doit être proportionnelle au défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (arrêt du 29 mai 1997 déjà cité, consid. 4a; USPI, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO, p. 234-235; Tercier, op. cit., n. 1906, p. 276; contra: Lachat, op. cit., p. 169; Higi, op. cit., n. 12 ad art. 259d CO; Züst, op. cit., p. 187-191, qui entendent comparer l'usage actuel de la chose louée affectée du défaut et l'usage des locaux tel que prévu par le contrat). Quelle que soit la méthode choisie, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque, comme en l'espèce, l'exécution de travaux dans l'immeuble s'étend sur plusieurs mois de sorte que l'intensité des nuisances varie selon les jours (cf. Lachat, op. cit., p. 169). Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (arrêt du 29 mai 1997 déjà cité, consid. 4a; pour des exemples de réduction de loyer, cf. Lachat, op. cit., p. 169-170; Züst, op. cit., p. 194 ss; Corboz, Les défauts de la chose louée, in: SJ 1979 p. 145-146).

3.2 En l'espèce, suivant en cela le Tribunal des baux, la Chambre d'appel a également procédé à une appréciation en équité, pour tenir compte de la durée du chantier qui s'est déroulé sur une année, au cours de laquelle les périodes de nuisances modérées, sans grande incidence sur la fréquentation de l'établissement public, ont pu alterner avec des épisodes plus aigus, mais aussi brefs, à l'occasion desquels la fréquentation du bar à café était gravement entravée, voire même impossible.

Se référant à l'état de fait établi par le tribunal, la cour cantonale a relevé que la plupart des travaux étaient conduits dans les étages, et que toutes les opérations n'étaient pas génératrices de bruit, ce qui ressort également de l'examen du dossier et de l'absence de plainte spécifique, pendant la première phase des travaux, s'étendant de juillet 2000 à mars 2001. Il a également été retenu que ce bar à café se trouvait dans une rue étroite et peu lumineuse du centre-ville, dans un environnement bruyant en raison de l'intensité du trafic des véhicules cherchant une place de parc, au coeur d'un des quartiers les plus fréquentés de Genève. Ces constatations, jointes au fait que la Chambre d'appel n'a pas apprécié arbitrairement, ni le constat d'huissier se référant aux travaux effectués sur le revêtement du trottoir, comportant le sciage de fers à béton, soit une intervention massive, très gênante mais brève, ni les jeux de photographies, développées respectivement les 10 mai et 27 juin 2001, démontrent que la fixation du taux de réduction du loyer à 25%, sur toute la durée du chantier, y compris les longues périodes où l'activité se déroulait à distance des locaux loués, a été arrêtée dans le respect de l'art. 259d CO, et de la casuistique relative à cette disposition (Higi, op. cit., n. 16 et 17 ad art. 259d CO; Lachat, op. cit., p. 169/170 et les références, déjà mentionnés).

En conséquence, le recours en réforme doit être écarté sur ce point.

4.

4.1 Le locataire se plaint enfin de la violation des art. 8 CC et 274d al. 3 CO, dans le cadre de l'action en dommages-intérêts intentée contre la bailleresse sur la base de l'art. 259e CO. Concernant les rapports entre les deux premières dispositions légales, et plus spécialement l'application de l'art. 274d al. 3 CO, il convient de se référer à la jurisprudence mentionnée ci-dessus au consid. 2.1. Il sied toutefois de rappeler que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, et que la maxime inquisitoire sociale ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves

possibles (arrêt 4C.199/2000 du 21 décembre 2000, consid. 2a, reproduit in: SJ 2001 I p. 278/279), étant relevé que des exigences plus sévères quant au devoir de collaboration des parties peuvent être attendues de celles qui sont représentées par un avocat, comme dans le cas présent.
4.2 En l'espèce, le locataire, auquel incombait la charge de la preuve de toutes les conditions de l'action en dommages et intérêts, à l'exclusion de la faute qui est présumée (Higi, op. cit., n. 20 ad art. 259e CO, p. 487/488), a produit un tableau comparatif établi par une société fiduciaire, dans le but de démontrer que tant le chiffre d'affaires que le bénéfice avaient baissé pendant les travaux litigieux. Or, ce tableau comparatif, qui peut être assimilé à une expertise privée, même s'il ne revêt pas de force probante particulière, ainsi que l'a constaté le Tribunal de céans dans son arrêt de ce jour sur le recours de droit public connexe, manifeste la volonté du locataire d'expliquer sa position, et de tenter de démontrer qu'il a subi un dommage du fait de l'exécution des travaux de rénovation. Insuffisante à prouver la réalisation d'un tel préjudice, la production de ce tableau comparatif constitue par contre un motif objectif pour les précédents juges de s'interroger sur le caractère exhaustif de l'offre de preuve du locataire, et sur la nécessité d'amener celui-ci à la compléter par l'apport de pièces probantes, susceptibles d'établir les faits quant à la survenance du dommage.

Dans une telle situation, la Chambre d'appel ne pouvait pas se borner à reprocher au locataire de n'avoir pas produit "une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées (pour les impôts directs ou la TVA)", et à en tirer la conclusion de l'échec de la preuve, conduisant au rejet de l'action en raison de l'absence d'un dommage. Au contraire, la cour cantonale devait prendre l'initiative d'inviter le locataire à présenter ces pièces précisément décrites, conformément au but de la maxime inquisitoriale sociale, qui est de protéger la partie réputée faible et d'assurer l'égalité entre parties, ainsi que d'accélérer la procédure (arrêt 4C.50/2000 du 17 juillet 2000, consid. 4a).

En n'accomplissant pas ces actes d'instruction limités, qui distinguent la maxime inquisitoriale sociale de la maxime des débats, la Chambre d'appel a violé l'art. 274d al. 3 CO, alors que le locataire avait manifesté son intention d'expliquer sa position et de tenter d'établir l'existence du dommage consécutif aux travaux de rénovation. Qu'il l'ait fait au moyen d'une pièce, équivalant à une expertise privée, que la cour cantonale a jugé, à bon droit, impropre à rapporter la preuve requise, est sans importance à ce stade de la procédure. Dans les circonstances particulières à celle-ci, la Chambre d'appel devait inviter l'intéressé à produire les pièces qu'elle estimait nécessaires, et ne pas rejeter l'action au seul motif que le dommage n'était pas prouvé, comme si elle appliquait strictement la maxime des débats dans une procédure civile ordinaire.

Le cas est totalement différent de ceux visés dans la jurisprudence, constatant que la maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne va pas jusqu'à obliger le juge à interpeller une bailleresse, assistée d'une régie immobilière et/ou d'un avocat, à fournir un nombre suffisant d'exemples répondant aux exigences de la loi et de la jurisprudence, pour l'examen des loyers comparatifs, au sens de l'art. 269a let. a CO (arrêt 4C.199/2000 précité, consid. 2b et les références; arrêt 4C.50/2000 précité, consid. 4b, p. 9). Dans ces cas, les parties, et notamment le bailleur, connaissent à l'avance les réquisits légaux et jurisprudentiels, de sorte qu'elles n'ont qu'à les suivre pour présenter au juge les exemples de comparaison nécessaires à l'application de l'art. 269a let. a CO. Cette situation diffère fondamentalement de la preuve du dommage, consistant en une perte commerciale, consécutive à la conduite d'un chantier de rénovation, et qui peut être apportée par toute sorte de mesures probatoires, au sujet desquelles le juge doit orienter le plaideur, dès lors que la procédure est régie par la maxime inquisitoriale sociale et que ce dernier est le locataire, comme en l'espèce.

Il s'ensuit que le recours en réforme doit être partiellement admis en ce sens que les considérants 4 et 5 de l'arrêt cantonal du 12 mai 2003 sont annulés, et la procédure renvoyée à la Chambre d'appel pour nouvelle instruction et nouvelle décision sur la demande en dommages-intérêts introduite sur la base de l'art. 259e CO. Pour le surplus, l'arrêt cantonal est confirmé.
5.
La bailleresse obtient gain de cause sur l'action en réduction du loyer, et le locataire, partiellement, sur l'action en dommages-intérêts, dont l'issue demeure réservée. En conséquence, l'émolument judiciaire de 5'000 fr. sera mis à raison des 3/4 à la charge du locataire, et de 1/4 à celle de la bailleresse. Celui-là versera à celle-ci une indemnité réduite de 3'000 fr., à titre de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours en réforme est partiellement admis.
2.
L'arrêt attaqué est partiellement annulé dans le sens des considérants; il est confirmé pour le surplus.
3.
La cause est retournée à la cour cantonale pour instruction et nouvelle décision sur la demande en dommages-intérêts fondée sur l'art. 259e CO.

4.
Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis pour les trois quarts à la charge du recourant et pour un quart à la charge de l'intimée.
5.
Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens réduits.
6.
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 14 octobre 2003

Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: