

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Bail à ferme et défaut à la chose affermée.

Newsletter Bail.ch septembre 2012

Art. 259a, 259d, 259g, 275, 288 al.1 let. b CO

Bail à ferme et défaut à la chose affermée

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite des défauts à la chose affermée et du régime légal applicable en la matière.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Z. s'est vu remettre en gérance l'exploitation d'un restaurant en ville de Genève. Le contrat est conclu pour une première durée fixe de 5 ans, pour ensuite être renouvelable tacitement de deux ans en deux ans. Après 4 ans de bail, les bailleurs ont résilié le contrat, manifestant notamment leur volonté de reprendre l'exploitation de l'établissement. Z. a contesté cette résiliation, dans le cadre d'une procédure distincte de la présente espèce. Peu après cette résiliation, Z. s'est plaint de différents défauts dont il a demandé la suppression. Sans réaction de la part des bailleurs, il a procédé à la consignation de l'intégralité du montant de la gérance. Il a parallèlement ouvert une action visant la validation de la consignation, l'exécution de travaux et la réduction du montant de la gérance. La dernière instance cantonale a retenu l'existence des défauts suivants : fermeture défectueuse de la porte d'entrée, piano de la cuisine plus aux normes, chauffe-assiettes défectueux, vétusté des chaises, dommages aux bar et sol sous le bar en raison d'une inondation, réfrigérateur défectueux. Elle a ordonné aux bailleurs de procéder, à leurs frais et dans les règles de l'art, à la remise en état du bar endommagé par l'inondation et autorisé Z., si les travaux n'étaient pas exécutés dans les trente jours, à faire exécuter ceux-ci et à compenser la facture avec les fermages dus. Elle a par ailleurs réduit le fermage pour certaines périodes, à des pourcentages variables, en fonction du moment où les bailleurs ont eu connaissance des défauts et du moment où ceux-ci ont été supprimés. Les bailleurs interjettent recours au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral aborde tout d'abord la question principale à résoudre, à savoir la qualification du contrat. Le contrat doit-il être défini comme un bail à loyer (art. 253 CO) ou un bail à ferme non agricole.

Notre haute Cour rappelle à ce propos que le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat. Dans ce cas, le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (cf. art. 275 CO). Il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de production ; en revanche il faut retenir la

qualification de bail à loyer s'il cède des locaux qu'il appartient au cocontractant d'aménager pour en faire une entreprise productive¹.

A cet égard, la mise en gérance libre d'un établissement public entièrement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole², comme cela a été le cas en l'occurrence.

Le Tribunal fédéral fait ensuite référence à l'art. 288 CO, qui traite des droits du fermier en cas d'inexécution ou de défauts. Cet article de loi rappelle en substance que les dispositions sur le bail à loyer sont à cet égard applicables par analogie. Autrement dit, les défauts invoqués par Z., et les droits qui en découlent, doivent être appréhendés en appliquant les règles prévues aux art. 259a ss. CO.

III. Analyse

Avant tout, l'arrêt ici en examen a le mérite de rappeler que la mise à disposition d'établissements publics peut être soumise aux règles du bail à loyer ou à celles du bail à ferme (non agricole), même si la réglementation légale était ici au final, en matière de défauts à la chose affermée, identique, par le jeu de l'application analogique des dispositions du premier contrat cité. C'est bien selon que l'outil de production est entièrement équipé ou non que le régime contractuel devra être différencié.

Cette décision est également l'occasion pour notre haute Cour de rappeler, à bon escient, qu'en matière de réduction du loyer (art. 259d CO), il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente.

Ainsi, la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion.

Enfin et au titre de rappel de sa jurisprudence, le Tribunal fédéral d'ajouter que le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. 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 fédéral³.

¹ Sur la question, voir aussi CPra, Bail-BOHNET/DIETCHY, N 71 ss. ad art. 253 CO.

² ATF 128 III 419, consid. 2.1, p. 421.

³ ATF 130 III 504, consid. 4.1, p. 507 s ; voir aussi sur la question, AUBERT, Les défauts de la chose louée, in : 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, p. 28 N 68.