

**Tribunal fédéral - 4A\_276/2015**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 9 septembre 2015**

**Bail à ferme ; défaut**

Défaut de la chose  
affermée ; réduction de  
loyer en cas d'usage  
restreint

**Art. 256 al. 1, 258 al. 3**  
**let. a, 259a al. 1 let. b,**  
**259d, 288 let. a CO**

En cas de **défauts**, une **réduction de loyer** suppose que **l'usage de la chose soit restreint de 5% au moins**, une restriction **de 2% étant suffisante en cas d'atteinte permanente** (c. 3-4).

#### Composition

Mmes et M. les juges Kiss, présidente, Klett et Kolly.  
Greffier : M. Thélin.

#### Participants à la procédure

A., représentée par Me Astyanax Peca,  
défenderesse et recourante,

contre

B., représenté par Me Guillaume Grand,  
demandeur et intimé.

#### Objet

bail à ferme; défauts du bien affermé

recours contre le jugement rendu le 14 avril 2015 par la Ire Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais.

#### Faits :

A.

A. et B. ont conclu un « contrat de gérance libre » par lequel celui-ci remettrait à celle-là, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011, l'exploitation d'un café-restaurant sis dans la commune de Salins, laquelle a depuis fusionné avec celle de Sion. L'exploitante promettait un fermage au montant de 2'500 fr. par mois. B. a résilié ce contrat avec effet au 30 mai 2012 au motif que le fermage demeurait impayé. Un état des lieux de sortie a été établi le 18 juin 2012.

Le 17 septembre 2012, B. a ouvert action contre A. devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Juge du district de Sion. Selon les conclusions qu'il a articulées aux débats d'instruction, la défenderesse devait être condamnée à payer 33'855 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le Juge de district s'est prononcé le 5 décembre 2013. Accueillant très partiellement l'action, il a condamné la défenderesse à payer 1'855 fr. avec intérêts dès le 15 mars 2012.

La Ire Cour civile du Tribunal cantonal a statué le 14 avril 2015 sur l'appel du demandeur. Réformant le jugement, elle a condamné la défenderesse à payer 11'855 fr. et 12'500 fr., soit 24'355 fr. au total,

avec intérêts dès le 16 avril et le 17 septembre 2012 respectivement.

La Cour a ainsi alloué les fermages des mois d'octobre 2011 à juin 2012, soit 22'500 fr., sous déduction de 3'145 fr. et 2'500 fr. déjà payés; le solde s'établit à 16'855 francs. La Cour a en outre alloué des dommages-intérêts au montant de 7'500 fr. par suite de la rupture anticipée du contrat.

B.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de confirmer le jugement de première instance.

Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours.

Le demandeur n'a pas été invité à répondre au recours.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

Le recours est recevable pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 138 I 171 consid. 1.4 p. 176; 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246). Il doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252).

La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

2.

**Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à ferme et que la défenderesse s'est obligée à acquitter un fermage au montant de 2'500 fr. par mois. Elle réclame la réduction de ce fermage en raison de défauts du bien affermé.**

Les conclusions qu'elle soumet au Tribunal fédéral portent sur la différence entre ce que le demandeur a obtenu en appel et le montant moins important précédemment obtenu en première instance, soit 22'500 francs. Cela correspond à la totalité du fermage, dont la demanderesse demande ainsi d'être entièrement exonérée.

3.

Aux termes de l'art. 258 al. 3 let. a CO, le locataire a le droit d'exiger une **réduction proportionnelle du loyer** selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO **si la chose louée lui est délivrée avec des défauts** qui en restreignent l'usage. Par le renvoi de l'art. 288 let. a CO, **les mêmes règles sont applicables en cas de défauts d'un bien affermé.**

**La chose est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise, ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en considération de son droit de recevoir la chose dans un état approprié à l'usage convenu, droit**

consacré par l'art. 256 al. 1 CO. **La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente** (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347).

4.

**En l'espèce, les défauts consistent en ceci que la commune de Salins n'avait pas délivré l'autorisation d'exploiter le café-restaurant, cette autorisation étant subordonnée à des travaux que le demandeur devait encore exécuter; que la cave n'était pas utilisable pour le stockage des denrées alimentaires et des boissons, et que le fourneau était « vétuste ».**

**L'autorité d'appel n'a pas constaté que ces défauts, soit isolément, soit dans leur cumul, aient entraîné une quelconque restriction, même minime, dans l'exploitation du café-restaurant. Elle a au contraire constaté que pour le stockage des denrées alimentaires et des boissons, l'établissement était doté de locaux et installations autres que la cave et pleinement suffisants. Elle a aussi constaté que le fourneau pouvait être utilisé. Il ne ressort pas non plus de son jugement que la défenderesse se soit trouvée - même temporairement ou partiellement - empêchée d'exploiter l'établissement parce que l'autorisation communale n'avait pas été délivrée.**

Au regard de l'art. 105 al. 1 LTF, ces points de fait échappent au contrôle du Tribunal fédéral. La défenderesse revient longuement sur l'appréciation des preuves et des indices que l'autorité d'appel a discutés. En tant que cette partie se plaint d'arbitraire, le tribunal ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement à l'autorité, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation absolument insoutenable des preuves disponibles. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de cette disposition légale et de la jurisprudence déjà citée relative à l'art. 97 al. 1 LTF.

La défenderesse se plaint aussi à tort d'une motivation prétendument insuffisante du jugement d'appel.

Pour le surplus, l'autorité d'appel a dûment refusé toute réduction du fermage compte tenu que l'une des conditions dont cette réduction dépend d'après la loi - une restriction de l'usage ou de l'exploitation - ne s'est pas accomplie. Il s'ensuit que le recours en matière civile doit être rejeté, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables.

5.

Selon l'art. 64 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire. A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

3.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 9 septembre 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin