

BGer 4A 480/2020 vom 6. Oktober 2020

Bundesgericht, 2020-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_480_2020

FR: TF 4A 480/2020 du 6 octobre 2020

IT: TF 4A 480/2020 del 6 ottobre 2020

Regeste

bail à loyer, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le 13 décembre 2016, D. _____ SA a remis à bail à B. _____ une arcade commerciale, vide et à l'état brut, destinée à l'exploitation d'un bar-restaurant. Le loyer mensuel net s'élevait à 5'200 fr. Conclu pour une durée échéant le 31 janvier 2021, le bail se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation notifié une année à l'avance. Selon l'art. 16 de la rubrique " clauses complémentaires ", la locataire renonçait à réclamer des indemnités à la bailleuse pour des travaux de modification ou de rénovation réalisés dans les locaux loués. Par deux avenants successifs, A. _____ SA et C. _____ se sont constitués débiteurs solidaires aux côtés de la locataire. Afin de pouvoir exploiter les lieux en tant que restaurant, la locataire a entrepris des travaux en vue d'installer une ventilation. Le 10 janvier 2017, une entreprise spécialisée a avisé la locataire que l'immeuble ne possédait pas de gaine existante verticale permettant d'extraire l'air vicié en toiture conformément à la réglementation applicable. Parmi les solutions proposées en vue d'aménager le système de ventilation, la locataire a opté pour celle consistant à carotter chaque étage du rez-de-chaussée à la toiture. A compter du mois de mars 2017, plusieurs infiltrations d'eau sont apparues dans l'arcade commerciale. Deux nouvelles fuites d'eau ont eu lieu à la fin du mois de juillet et au début du mois d'août 2017. La locataire s'est vu délivrer une autorisation d'exploiter un établissement de catégorie bar le 18 décembre 2017; le café-restaurant a ouvert ses portes en janvier 2018. Par courrier du 26 janvier 2018, les locataires ont indiqué à la bailleuse que les fuites d'eau avaient reporté de quatre mois l'ouverture du restaurant prévue initialement en septembre 2017. Ils exigeaient dès lors une réduction de loyer de 100 % durant cette période. Ils réclamaient en outre le paiement de divers montants en lien avec les travaux d'installation du système de ventilation. Par lettre du 30 janvier 2018, la bailleuse a contesté les prétentions émises par les locataires. Invoquant la clausula rebus sic stantibus, les locataires ont déclaré, en date du 20 mars 2018, annuler l'art. 16 des clauses complémentaires du contrat de bail. Par avis officiel du 22 mars 2018, la bailleuse a résilié le bail de l'arcade commerciale pour le 30 avril 2018, motif pris que les locataires n'avaient pas fait radier l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite à titre provisoire en faveur de l'entreprise ayant installé le système de ventilation.

E. 2

Après une tentative de conciliation infructueuse initiée le 9 mai 2018, B. _____ et A. _____ SA ont saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une demande dirigée contre C. _____ et D. _____ SA. Elles ont conclu à l'octroi d'une

réduction de loyer de 75 % pour les mois de mars à août 2017 et à ce que D. _____ SA soit condamnée à leur verser la somme de 23'400 fr., ainsi que le montant de 438'349 fr., intérêts en sus, au titre de l'indemnité due pour les travaux à plus-value. Dans sa réponse, la bailleresse a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement de divers montants à titre d'arriérés de loyers. Par jugement du 2 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 15 % le loyer de l'arcade commerciale pour les mois de mars à août 2017. Il a en outre fait droit aux conclusions reconventionnelles. Saisie d'un appel formé par les demanderesses, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 6 août 2020, l'a rejeté dans la mesure de sa recevabilité. En bref, elle a considéré que les infiltrations d'eau constituaient un défaut de la chose louée, raison pour laquelle les premiers juges avaient accordé, à juste titre, une réduction de loyer de ce chef. La cour cantonale a souligné que la thèse selon laquelle les fuites d'eau auraient retardé les travaux d'aménagement du local commercial n'était pas établie. S'agissant des travaux à plus-value, l'autorité précédente a estimé que les parties avaient contractuellement exclu le droit à une indemnité fondée sur l' art. 260a al. 3 CO . Par ailleurs, la théorie de l'imprévision n'était en l'occurrence pas applicable. Aussi les appelantes ne pouvaient-elles pas prétendre à la moindre indemnité en raison des travaux effectués par leurs soins.

E. 3

Le 14 septembre 2020, A. _____ SA et B. _____ ont formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt précité. Elles concluent, en substance, à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens qu'une réduction de loyer de 75 % leur est accordée pour les mois de mars à août 2017. Les recourantes requièrent en outre que D. _____ SA soit condamnée à leur verser la somme de 23'400 fr., intérêts en sus, au titre d'indemnité due pour les travaux réalisés conformément à l' art. 260a al. 3 CO . D. _____ SA et C. _____, intimés au recours, et la cour cantonale n'ont pas été invités à déposer une réponse.

E. 4

Qu'il s'agisse de l'objet du recours, de la qualité pour recourir, du délai de recours, aucune de ces conditions de recevabilité ne fait problème en l'espèce.

E. 5

Le Tribunal fédéral 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 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). 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; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

E. 6

A teneur de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , le recours adressé au Tribunal fédéral doit être motivé (al. 1) et les motifs doivent exposer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit

(al. 2). La partie recourante doit discuter les motifs de la décision attaquée et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Il n'est pas indispensable que cette partie désigne précisément les dispositions légales ou les principes non écrits qu'elle tient pour violés; il est toutefois indispensable qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles ont été prétendument transgressées (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89). Ces exigences ne sont pas satisfaites dans la présente contestation. Devant le Tribunal fédéral, les recourantes dénoncent en premier lieu la violation des art. 259a et 259d CO , au motif que la cour cantonale n'a pas retenu que les fuites d'eau avaient retardé l'exécution des travaux d'aménagement, entraînant ainsi le report de l'ouverture du restaurant. Ce faisant, les intéressées perdent de vue qu'il s'agit là d'un élément relevant de la constatation des faits et de l'appréciation des preuves. Or, dans leur mémoire, elles ne soutiennent jamais ni ne démontrent que les faits auraient été établis arbitrairement. Elles se contentent en effet simplement d'opposer, en quelques lignes, leur propre appréciation des faits à celle de la cour cantonale, et se réfèrent, à cet égard, aux " éléments de preuve démontrant [que] ces fuites ont retardé l'exécution des travaux " sans jamais les désigner ni préciser à quelles preuves elles font allusion. L'argumentation ainsi présentée est par conséquent irrecevable. En second lieu, les recourantes font grief à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 260a al. 3 CO , en omettant de tenir compte de certains éléments de fait. Ce faisant, elles s'abstiennent de critiquer l'argumentation de la cour cantonale selon laquelle les parties ont dérogé à l' art. 260a al. 3 CO et exclu, contractuellement, toute prétention fondée sur la disposition précitée. Il s'ensuit l'irrecevabilité du moyen examiné. Sur le vu de ce qui précède, il n'est pas possible d'entrer en matière, faute d'une motivation suffisante (art. 42 al. 2 LTF). Application sera donc faite de la procédure simplifiée, conformément à l' art. 108 al. 1 let. b LTF .

E. 7

Les recourantes, qui succombent, seront condamnées solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF). En revanche, elles n'auront pas à verser d'indemnité pour les dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

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