

GE_GERICHTE ACJC/1019/2013 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1019_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1019/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1019/2013 del 30 agosto 2013

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

- 9/19 -

C/30756/2008

E. 2.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC. En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu au plus tôt le 24 janvier 2012, de sorte que l'appel est déposé en temps utile.

E. 2.2

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est manifestement le cas ici, compte tenu du dernier état des conclusions de première instance.

E. 2.3

La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6). En l'espèce, outre une copie du jugement attaqué et une procuration, l'appelante produit plusieurs documents relatifs au calcul de la redevance réclamée à l'intimé en 2002 et 2003 (pièces C et D, appelante), sans expliquer la raison pour laquelle les preuves correspondantes n'ont pas pu être fournies en temps utile au Tribunal des baux et loyers. Il en découle que ces pièces sont irrecevables en appel, et doivent dès lors être écartées de la procédure. De son côté, l'intimé produit en appel une copie de correspondances reçues du greffe de la Cour après le dépôt de l'appel, une procuration, un article paru dans la Tribune de Genève du 19 mars 2012 (pièce «v», intimé), ainsi qu'une copie non signée du bilan du Restaurant C. _____ au 31 décembre 2004 et 2005 (pièce «vi», intimé). En tant que tel, et sans statuer sur sa véritable pertinence, l'article tiré de la presse locale est recevable, dans la mesure où il est paru postérieurement à la notification du jugement. Quant au bilan du restaurant de l'intimé à la fin des exercices

2004 et 2005, il a déjà été produit en première instance, avec la pièce 21 défenderesse.

E. 3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré-

- 10/19 -

C/30756/2008 ciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., art. 310, n. 6).

E. 4.1

La première question à résoudre est de savoir si le contrat conclu en mai 2000 entre les parties doit être qualifié de bail à loyer (art. 253 CO) ou de bail à ferme non agricole (art. 275 CO). Le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat. 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'ex- ploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de produc- tion; 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 produc- tive (arrêt du Tribunal fédéral 4C.43/2000 du 21 mai 2001, consid. 2a ; SJ 2001 I 541, p. 545, consid. 2b). La mise en gérance libre d'un établissement public com- plètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (LCHAT, Le bail à loyer, p. 55 n. 2.1; TERCIER, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 2172). La qualification du contrat doit cependant s'opérer en fonction des prestations qui ont été réellement convenues, et non pas en fonction d'expressions ou dénominations inexactes dont les parties ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Il ne suffit donc pas que le contrat parle de «gérance», de «fermage» ou de «redevance» pour con- clure nécessairement à l'existence d'un bail à ferme. Pour déterminer si le contrat ayant pour objet la remise à titre onéreux de locaux affectés à un usage commercial est un bail à loyer ou un bail à ferme, il convient d'examiner si les locaux (bureaux, magasin, atelier, etc...) sont remis au fermier uniquement avec leurs installations ou si le bailleur lui remet également l'entre- prise qu'il exploite dans ces locaux ainsi que ses relations d'affaires, de sorte que le contrat se rapporte à un ensemble de droits productifs. Ainsi, le bail à ferme se caractérise par le fait que le fermier peut exploiter des relations d'affaires pré- existantes. L'existence d'un bail à ferme est donc notamment exclue en cas de ces- sion de locaux vides, ou lorsque l'inventaire ne suffit pas pour exploiter l'entre- prise ou devient la propriété de celui à qui sont cédés les locaux (RONCORONI, Commentaire Romand, ad art. 275, n. 10).

E. 4.2

Il ressort en l'espèce du contrat passé entre les parties qu'il porte sur la mise à disposition de locaux situés C._____ (GE), destinés à l'exploitation d'un res- taurant. Selon l'art. 6 du contrat, une hotte de ventilation, un cumulus, une machi- ne à laver et un gril extérieur sont les seuls équipements propriétés de la baille- resse et remis avec l'usage des locaux eux-mêmes. En tant que tel, ce matériel est nettement insuffisant pour exploiter un établissement public. Le contrat ne men- tionne pas de relations commerciales préexistantes qui seraient maintenues et

- 11/19 -

C/30756/2008 transmises au nouvel exploitant. Le transfert, à titre onéreux ou non, de la clientèle du restaurant précédemment exploité n'est pas non plus évoqué dans la convention passée entre les parties. L'examen de ce contrat dans sa globalité montre que c'est l'exploitant qui avait l'obligation de s'équiper, à ses frais, de façon à disposer d'un matériel répondant aux besoins d'un service soigné et approprié (art. 7.1 à 7.3). Dans ce cadre, l'intimé a acquis de son prédécesseur, pour un montant dépassant 134'000 fr., le stock et le matériel d'exploitation, dont il est devenu propriétaire. On ne se trouve dès lors pas dans la situation typique du bail à ferme, dans laquelle le bailleur remet à son cocontractant un outil de production entièrement équipé. Cette question de la qualification du contrat n'a toutefois pas fait l'objet d'une controverse entre les parties, qui ont toutes deux affirmé que le contrat qui les liait devait être considéré comme un bail à ferme, sans analyser plus en détail la nature précise de leurs relations contractuelles. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a simplement affirmé que les parties étaient liées par un contrat de gérance libre, soit un contrat de bail à ferme non agricole (p. 13). Il résulte des éléments qui précèdent que le contrat conclu en mai 2000 est un contrat de bail à loyer, et non un bail à ferme non agricole.

E. 5.1

L'appelante se plaint d'avoir été condamnée à verser à l'intimé une indemnité en relation avec le stock de marchandises et le matériel d'exploitation appartenant à ce dernier. Elle considère que le contrat passé en mai 2000 ne peut être interprété dans le sens déterminé par le Tribunal; selon elle, son cocontractant n'a droit à un versement que dans l'hypothèse d'une reprise de son stock et de son matériel par un nouvel exploitant. Lorsqu'il est mis fin au bail sans poursuite de l'activité, l'exploitant sortant ne pourrait, selon l'appelante, prétendre à une indemnisation.

E. 5.2

Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Une telle démarche est qualifiée d'interprétation subjective.

E. 5.3.1

Pour tenter de dégager la réelle volonté des parties au sujet du sort du matériel et du stock acquis du précédent exploitant, il convient en premier lieu de se référer au contenu du contrat conclu en mai 2000. Ce contrat porte sur les locaux et les surfaces extérieures permettant l'exploitation d'un restaurant C. _____ (GE), ainsi que sur quelques équipements propriétés de la bailleuse et faisant l'objet de l'inventaire annexé au bail. Ces dernières installations sont au nombre de quatre sur le document produit (pièce 2bis, défenderesse). L'art. 7 du contrat prévoit pour le surplus l'obligation, pour l'exploitant, de se procurer à ses frais le matériel et le

- 12/19 -

C/30756/2008 stock nécessaires à l'utilisation des lieux conformément au but du contrat. A cette fin, il est notamment prévu que le nouvel exploitant s'engage à racheter au locataire sortant le stock et le matériel de ce dernier, à sa valeur de reprise. La durée dudit contrat est, à teneur de son texte, déterminée, et donc limitée au 31 mars 2005. La fin du bail est

envisagée explicitement à l'art. 18 du contrat, qui précise les obligations de l'exploitant au moment de la restitution de la chose louée. Il est ainsi stipulé qu'en fin de bail, l'exploitant doit restituer à la bailleuse les locaux objet du bail et leurs accessoires dans un état de propreté et de fonctionnement convenables. L'intéressé est tenu de verser une indemnité à la bailleuse pour les objets manquants selon l'inventaire ou endommagés (art. 18.1). L'exploitation du restaurant apparaît toutefois comme destinée à être poursuivie, puisqu'une «mise au concours publique» est envisagée par la bailleuse quelques mois avant la fin du terme contractuel (art. 2.2). L'art. 18.2, consacré à la fin des relations contractuelles, évoque lui-même explicitement la poursuite de l'exploitation du restaurant par «le fermier suivant». Peu après la conclusion du bail, en mai 2000, l'intimé a versé un peu plus de 134'000 fr. au précédent exploitant, en exécution de l'art. 7.4 du contrat. Cette reprise constituait une condition posée par l'appelante à la conclusion de la convention du 10 mai 2000. En 2004, avec la lettre par laquelle elle confirmait que la convention ne serait pas reconduite au-delà du 31 mars 2005 (pièce 13, demandeur), A. _____ a indiqué à l'intimé avoir mandaté une fiduciaire pour faire une estimation de l'« inventaire privé » de ce dernier. Cette correspondance se réfère expressément au contrat du

E. 5.3.2

Il n'apparaît pas, à l'examen du dossier, que les parties se soient véritablement entendues sur le sort de la reprise versée par le locataire dans l'hypothèse où il serait définitivement mis fin à l'exploitation du restaurant. Au contraire, plusieurs dispositions évoquent expressément la poursuite de cette exploitation, y compris la clause portant explicitement sur la fin du contrat (art. 18), qui vise à permettre le transfert des locaux au locataire suivant dans de bonnes conditions. De même, ni les déclarations des parties en comparution personnelle, ni les témoignages entendus au cours des enquêtes, ne permettent de dégager une commune et réelle volonté des cocontractants sur le point litigieux ici.

E. 5.3.3

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1; 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures. Il a été vu plus haut que plusieurs dispositions de la convention passée entre les parties évoquent explicitement la poursuite de l'exploitation du restaurant à l'issue de la première période contractuellement convenue. Il est certes précisé que l'intimé n'avait lui-même aucune garantie d'être désigné pour continuer cette activité, mais l'hypothèse d'une exploitation poursuivie par un tiers est mentionnée à plusieurs reprises. Combinées à la teneur de l'art. 7, qui précisent que le nouveau locataire est tenu d'acquérir le stock et le matériel du précédent à la valeur de continuation de l'exploitation, ces dispositions contractuelles pouvaient de bonne foi être interprétées par l'intimé en ce sens qu'une reprise lui serait versée à la fin de sa période d'exploitation, si l'activité de restauration n'était pas poursuivie, en tant que telle. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu que, dans l'hypothèse d'une interruption définitive de l'exploitation du restaurant et par conséquent d'une impossibilité, pour l'intimé, d'obtenir une quelconque reprise, une indemnité serait due au locataire sortant. 6. 6.1 Le Tribunal a

considéré que l'indemnisation de l'intimé devrait se faire sur la base de la valeur d'exploitation du stock et du matériel, conformément à l'art. 7.4 de la convention. A ce sujet, les juges se sont référés à l'inventaire établi par le

- 14/19 -

C/30756/2008 Service romand d'estimation / E._____ SA, qui s'est lui-même fondé sur l'inventaire effectué par la fiduciaire D._____, désignée par l'appelante. Au vu des éléments figurant au dossier, ce raisonnement est adéquat. Il est vrai que le Service romand d'estimation / E._____ SA n'a pas fait l'objet d'un choix concerté de la part des deux parties. Toutefois, le document établi tient compte de l'âge, de l'état d'entretien et de la valeur de remplacement des objets, et il se fonde sur un inventaire plus ancien, agréé dans son principe par l'appelante. Cette dernière, dans son mémoire d'appel, ne critique d'ailleurs pas de manière précise et détaillée l'inventaire d'E._____ SA. A ce sujet, on ne saurait reprocher aux premiers juges d'avoir tenu compte de l'ensemble des postes de cet inventaire. En effet, et comme le relève le jugement, le matériel a été testé lors de l'inventaire, le responsable de son établissement ayant affirmé en cours d'enquêtes qu'il fonctionnait. L'éventuelle audition de la personne ayant acquis ce matériel, deux ans environ après l'inventaire précité, n'amènerait aucun élément pertinent. Dans la mesure où l'intimé s'était engagé, selon l'art. 7.2 de la convention, à disposer en tout temps d'un matériel répondant aux besoins d'un service soigné et approprié, on ne saurait enfin reprocher à l'intimé d'avoir réalisé quelques dépenses supplémentaires peu avant ou peu après l'échéance du contrat. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a mis à la charge de l'appelante le montant de 184'919 fr., correspondant à l'inventaire dressé en 2008, auquel s'ajoute 2'611 fr. correspondant au complément d'inventaire effectué le 5 octobre 2008. 7. 7.1 L'appelante se plaint ensuite que les frais de déménagement des meubles et installations laissés sur place par l'intimé aient été laissés à sa charge. Elle soutient que ce dernier aurait commis une faute contractuelle en ne libérant pas entièrement les locaux, ce qui a obligé l'appelante à faire transporter, puis stocker le matériel en question. Il en a découlé un dommage de 49'426 fr. 80, incluant les frais du déménagement lui-même, ainsi que le loyer du garde-meuble chez lequel cet équipement a été mis en dépôt jusqu'au 31 juillet 2010. 7.2 Il a été retenu plus haut que l'inventaire de l'intimé devait faire l'objet d'une indemnisation de la part de l'appelante, à sa valeur de continuation d'exploitation, comme l'ont retenu les premiers juges. La base de cette obligation de la bailleuse repose, dans le cas d'espèce, sur la convention passée entre les parties et singulièrement sur l'art. 7.4 de celle-ci. L'appelante se trouve dès lors substituée au nouveau locataire, qui se voit imposer l'obligation de reprendre ledit matériel et le stock, avec pour conséquence d'en devenir la propriétaire, dès la fin du bail précédent.

- 15/19 -

C/30756/2008 Dans ces conditions, l'intimé n'a pas failli à l'obligation qui lui était faite, en application de l'art. 267 CO, de restituer les locaux loués libres de tout meuble ou de toute installation lui appartenant. La propriété du matériel porté à l'inventaire ayant été transférée à l'appelante, l'intéressé pouvait à bon droit laisser le matériel correspondant dans les locaux objet du bail, à l'issue de celui-ci. Il en découle à nouveau que les prétentions de l'appelante à ce sujet sont mal fondées, et doivent être rejetées. 8. 8.1 L'appelante revient sur le montant des redevances versées par l'intimé durant l'année 2008. Elle soutient en bref que le locataire était toujours tenu de payer une redevance dépendant de son chiffre d'affaires mensuel brut, comme le prévoit le contrat, et non un montant forfaitaire de 5'000 fr. par

mois, comme l'a retenu le Tribunal. 8.2 Les premiers juges ont considéré à ce sujet que le procès-verbal d'accord passé en mai 2008 par-devant la Commission de conciliation prévoit expressément que des «indemnités» de 5'000 fr. par mois sont dues par l'intimé jusqu'à son départ effectif à la fin septembre 2008. Relevant que l'appelante n'avait à aucun moment indiqué que ce montant ne constituerait qu'un acompte, à valoir sur une somme déterminée par la suite sur la base du chiffre d'affaires, le Tribunal a estimé que cette somme forfaitaire remplaçait, d'entente entre les parties et pour les quelques mois durant lesquels l'intimé a continué d'exploiter les lieux, la redevance initialement convenue. Ce raisonnement est convainquant et peut être confirmé. Il est vrai que, depuis le 1er mai 2006, l'intimé a versé un acompte mensuel de 5'000 fr., pendant les mois d'exploitation du restaurant, et que les parties ont procédé, après la fin de chaque année civile, à un ajustement des loyers dus, calculés en fonction du chiffre d'affaires (pièces 16 et 18, défenderesse, notamment). La situation était toutefois quelque peu différente en mai 2008, puisque le contrat initial était parvenu à son terme et qu'une procédure d'évacuation avait été engagée par l'appelante. Il n'était donc pas manifeste que l'intégralité des dispositions du contrat signé en 2000 serait maintenue sans changement. Dans sa requête en évacuation datée du 10 avril 2008 (pièce 27, demandeur), l'appelante avait d'ailleurs conclu à ce qu'une somme de 5'000 fr. par mois lui soit versée par l'intimé, jusqu'à reddition complète des loyers, en motivant cette conclusion par le fait que l'intéressé devrait s'acquitter «d'une indemnité pour occupation illicite (...) d'un montant équivalant à la somme mensuelle forfaitaire acquitté par lui depuis 2006, soit CHF 5'000.- par mois» (page 5, 7ème paragraphe). A cette occasion et par la suite également devant l'instance de conciliation, l'appelante n'a fait aucune allusion, ni aucune réserve, relative à un éventuel complément d'indemnité qui pourrait être demandé ultérieurement.

- 16/19 -

C/30756/2008 Il en découle qu'au moment de passer leur transaction du 20 mai 2008 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les parties avaient selon toute vraisemblance en tête qu'un montant fixe et forfaitaire de 5'000 fr. par mois devrait être versé par l'intimé, jusqu'au 30 septembre 2008. Sous l'angle de l'interprétation objective des termes de cet accord, il faut en toutes hypothèses admettre que le locataire pouvait de bonne foi comprendre qu'il n'aurait à verser, pour la période d'exploitation du restaurant en 2008, qu'une somme forfaitaire de 5'000 fr. par mois. Sur ce point, le grief de l'appelante est rejeté, et le jugement confirmé. L'intimé reste débiteur d'un solde de 16'767 fr. 85 plus intérêts sur 2007, comme l'a admis le Tribunal des baux et loyers, ni le principe ni la quotité de ce paiement n'étant critiqués par les parties. 9. 9.1 En première instance, l'appelante a été condamnée à verser à l'intimé deux montants correspondants à la dératisation des lieux, ainsi qu'à la réfection de la peinture du kiosque. Les premiers juges ont considéré que l'appelante avait admis la nécessité d'entreprendre lesdits travaux, lors de la réunion du 17 juin 2004, et qu'elle n'avait par la suite pas contesté qu'ils avaient été effectués, même si l'intimé n'a fourni aucune facture. Sur cette base, le total de 8'500 fr. devait, selon le Tribunal, être mis à la charge de l'appelante. 9.2 En appel, l'appelante a pris des conclusions tendant au déboulement complet de l'intimé de toutes ses prétentions. Dans son mémoire d'appel, l'appelante indique toutefois admettre «les deux postes de travaux concernant la dératisation et la peinture à hauteur de montants maximums de respectivement CHF 1'500.- et CHF 4'500.-» (p. 39, ch. 176). Elle n'expose toutefois pas clairement pour quel motif le montant relatif à la dératisation devrait, selon elle, être ramené

à 1'500 fr., au lieu de 4'000 fr., comme réclamé par l'intimé dans sa demande du 19 décembre 2008. Apparemment, l'appelante se réfère à ce sujet au contenu du jugement, où elle croit voir une contradiction au sujet des frais de dératisation (appel, p. 39, ch. 171). Il découle notamment de l'art. 311 al. 1 CPC que l'appel doit être motivé. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé ou modifié, par référence à l'un ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC (BOHNET, CPC commenté, ad art. 311, n. 3). Il lui appartient ainsi d'énoncer de manière précise les griefs qu'il adresse à la décision de première instance, puis de les discuter de manière effective afin de démontrer en quoi le premier juge a violé le droit ou pourquoi la constatation des faits est inexacte (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II 265).

- 17/19 -

C/30756/2008 La Cour de céans n'a dès lors pas à rechercher, de sa propre initiative, si un autre motif que celui invoqué par la partie appelante serait susceptible de faire admettre ses conclusions, en tout ou en partie. L'instance d'appel se limite à examiner les griefs régulièrement énoncés par les parties, et reconnaissables comme tels. 9.3 En l'espèce, et contrairement à ce que l'appelante affirme dans son mémoire, les premiers juges n'ont pas estimé les frais de dératisation à 1'500 fr. Ils ont au contraire clairement retenu que lesdits frais pouvaient être estimés à 4'000 fr., comme mentionné dans la demande, dans la mesure où ce montant ne paraissait pas déraisonnable (jugement, p. 18 tout en bas, et p. 19, tout en haut). La somme de 1'500 fr. est mentionnée en relation avec le courrier du 21 juillet 2005 que l'intimé a adressé à A. _____ (pièce 59, demandeur), par lequel le premier nommé avait réclamé ce montant, à titre de remboursement des frais de dératisation. Par la suite, l'intimé a augmenté ses prétentions de ce chef, les portant à 4'000 fr. dans sa demande en paiement, comme déjà relevé plus haut, les intérêts moratoires étant réclamés à compter du 31 décembre 2006. Il s'ensuit que le grief de l'appelante, fondé sur une prétendue confusion du Tribunal entre les deux montants susmentionnés, doit être rejeté, étant observé qu'A. _____ ne critique, dans son mémoire d'appel, ni le principe de la prise en charge des frais de dératisation, ni la date à partir de laquelle les intérêts de 5% l'an sont dus, soit dès le 19 décembre 2008 selon le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Le jugement en tant qu'il condamne l'appelante à verser un total de 8'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 19 décembre 2008, correspondant aux frais de dératisation et de peinture, est dès lors confirmée et maintenue.

E. 10

mai 2000, y compris en relation avec l'évaluation à effectuer («selon notre accord respectif»), au sujet de laquelle elle mentionne l'art. 7.4 de cette convention. Ainsi, même si le représentant de l'appelante n'y mentionne nulle part qu'une indemnité serait effectivement versée, il prend immédiatement l'initiative de mettre en œuvre l'expertise prévue à l'art. 7 du contrat. Il en découle que, dans l'esprit des représentants de l'appelante, une indemnité devait bel et bien être versée à l'intimé en application du contrat du 10 mai 2000, dans l'hypothèse où il serait mis purement et simplement fin à l'exploitation du restaurant, sans nouvel exploitant. Le Tribunal s'est fondé sur la situation d'autres restaurants mis à bail par A. _____ pour retenir que l'intimé «pouvait s'attendre» à obtenir une indemnisation pour son stock et son matériel. Il a ainsi relevé qu'un «autre fermier» s'est fait indemniser dans ce cadre, par un nouvel exploitant, en dépit d'une période d'interruption de l'activité. Dans d'autres cas, A. _____ aurait directement indemnisé le locataire sortant, lorsqu'aucune

reprise n'était envisagée. Les enquêtes auraient démontré qu'au total, sur l'ensemble des restaurants dont

- 13/19 -

C/30756/2008 A. _____ est propriétaire, il n'y aurait «quasiment» eu aucun cas dans lesquels aucun versement n'a été opéré à l'ancien exploitant.

E. 10.1

Le Tribunal des baux et loyers a également condamné l'appelante à prendre en charge la moitié des frais de la seconde expertise effectuée le 30 septembre 2008 par E. _____, à la demande de l'intimé seul. Il a fait de même des frais de l'huissier judiciaire qui a procédé à un complément d'inventaire le 5 octobre 2008. Sur le total de 2'109 fr. (1'840 fr. + 269 fr.), le montant de 1'059 fr. 50 a été mis à la charge de l'appelante. L'appelante ne présente aucune argumentation spécifique au sujet de ces frais d'expertise. L'intéressée conclut toutefois, de manière générale, au déboutement de l'intimé de toutes ses conclusions en paiement. Cette constatation suffit à débouter l'appelante de cette conclusion implicite. Quoi qu'il en soit, la mise à la charge de l'appelante de ces frais est conforme à ce qui a été mentionné plus haut dans le présent arrêt, l'art. 7.4 de la convention devant également s'appliquer dans l'hypothèse où il est mis fin au contrat, sans qu'un nouvel exploitant soit immédiatement désigné pour poursuivre l'exploitation du restaurant.

- 18/19 -

C/30756/2008 Sur ce point également, l'appel est mal fondé.

E. 11

Compte tenu des considérations qui précèdent, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé.

E. 12

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). Aucune participation aux frais d'avocat n'est dès lors allouée.

E. 13

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus).

- 19/19 -

C/30756/2008 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A. _____ contre le jugement JTBL/39/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 16 janvier 2012 dans la cause C/30756/2008-5-D. Déclare irrecevables les pièces C et D produites par A. _____. Déclare recevables les pièces v et vi déposées par B. _____. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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