

GE_GERICHTE ACJC/1353/2015 vom 9. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1353_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1353/2015 du 9 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1353/2015 del 9 novembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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). Etant donné les montants litigieux en première instance, la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 8/13 -

C/24785/2013

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1.1 L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre de preuve que l'instance inférieure a refusé d'administrer, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), 2011, n. 5 ad art. 316).

Cette administration n'intervient toutefois que dans les limites tracées par l'art. 150 al. 1 CPC, aux termes duquel la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés, susceptibles d'influer sur le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 précité). Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; 131 III 222 consid.4.3; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1; 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

2.1.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante conclut à ce que la production des états locatifs de l'intimée s'agissant du bien loué soit ordonnée. L'appelante n'a pas requis la production des états locatifs en première instance, ni n'a demandé l'audition de témoins susceptibles de se prononcer sur la location du bien à la période pertinente. Au demeurant, l'appelante ne précise pas en quoi ces documents seraient pertinents, ne motivant pas sa requête en production de pièces. La requête en production de pièces sera ainsi rejetée et les paragraphes 33 et 34 du mémoire d'appel ne seront pas retenus.

E. 3

3.1.1 Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une

- 9/13 -

C/24785/2013 banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO). Le bailleur qui reçoit un montant en espèces ou en papiers-valeurs à titre de sûretés de la part du locataire assume l'obligation légale de dépôt de ces sûretés sur un compte d'épargne ou de dépôt auprès d'une banque au nom du locataire. La violation de cette obligation par le bailleur peut constituer un abus de confiance au sens de l'article 138 CP ou faire l'objet de dispositions pénales cantonales. Le locataire peut exiger le respect de cette obligation par voie de mesures provisionnelles, demander la restitution des espèces ou papiers-valeurs remis au bailleur ou compenser sa créance en restitution avec le paiement des loyers (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 22-23 ad art. 257e CO). Tant que dure le bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes qu'il doit au bailleur, notamment lorsqu'il est mis en demeure pour le paiement du loyer. En effet, imputer le loyer impayé sur les sûretés reviendrait à diminuer ces dernières; or, le bailleur n'a pas à accepter une réduction unilatérale des sûretés convenues dans le contrat de bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.6 et les références citées). 3.1.2 Contrairement à ce qui est le cas pour les baux d'habitations (art. 257e al. 2 CO), le montant des sûretés est fixé librement pour les baux de locaux commerciaux, sous réserve des art. 21 et 270 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 2.2.1). Le paiement du loyer par trimestre d'avance constitue une sûreté complémentaire, non régie par l'art. 257e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 2.2.1). Déterminer si un montant versé en début de contrat constitue des sûretés au sens de l'art. 257e CO, ou des loyers payés d'avance, dépend de l'interprétation du contrat, soit de la volonté des parties. Le simple fait que le bailleur n'ait pas déposé le montant sur un compte au nom du locataire ne suffit pas à exclure la qualité de sûretés au sens de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 5.2 et 5.3; 4C.67/2002 du 30 mai 2002 consid. 3c). Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, 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). Si la

volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude

- 10/13 -

C/24785/2013 pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2).

E. 3.2

En l'espèce, le contrat de sous-location indique qu'aucune garantie de loyer n'est exigée mais que les paiements du loyer devaient être "effectués d'avance par virements bancaires mensuels mais toujours avec trois mois payés d'avance". Il apparaît ainsi clairement que l'intention des parties n'était pas de mettre en place des sûretés au sens de l'art. 257e CO, mais de prévoir que les loyers devaient toujours être payés avec trois mois d'avance. Le montant de 68'040 fr. versé le 23 avril 2012 ne constituait donc pas une sûreté. Certes, les factures émises le 20 avril 2012, les 8 mai, 8 juin et 8 juillet 2012, sont libellées, de façon erronée, comme concernant le loyer de mai, juin, juillet et août 2012, plutôt que le loyer d'août, septembre, octobre et novembre 2012. Ce point ne remet cependant pas en question la volonté des parties d'exclure toute sûreté au sens de l'art. 257e CO. C'est ainsi à raison que le Tribunal des baux et loyers a qualifié le montant de 68'040 fr. d'avance de loyers.

E. 4.1

Le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 2 CO). Les parties ont la possibilité de résilier, d'un commun accord, de manière anticipée un bail de durée déterminée (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 7 ad art. 255 CO). Un tel contrat résolutoire est soumis à la forme écrite lorsque les parties ont réservé la forme écrite, en particulier si le bail prévoit que toutes les modifications du contrat doivent intervenir par écrit (art. 16 al. 1 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 600). Si le bailleur ne réagit pas à la restitution anticipée des locaux par le locataire (qui ne présente pas de locataire de remplacement), on ne peut pas en déduire la conclusion d'un contrat résolutoire; le locataire n'est libéré de ses obligations qu'à l'échéance (LACHAT, op. cit., note 70, p. 610).

E. 4.2

En l'espèce, le contrat de bail prévoit que toute modification est soumise à la forme écrite. Aucun contrat écrit concernant la fin du bail n'a été conclu. Il en découle que le contrat n'a pas pris fin d'un commun accord et a couru jusqu'au 31 décembre 2012.

- 11/13 -

C/24785/2013 Il n'est pas pertinent à ce titre que l'appelante allègue, sans le prouver, que l'intimée aurait accepté par oral de mettre fin au contrat de bail. Ce point apparaît en tout état contradictoire avec le fait que l'intimée ait demandé à l'appelante de trouver un sous-locataire de remplacement.

E. 5

5.1.1 En vertu de l'article 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser: le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). Le locataire est également libéré de ses obligations si dans l'intervalle le bailleur conclut un bail (même oral) avec un tiers (LACHAT, op. cit., note 70, p. 610). 5.1.2 Pour tous les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC, en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il résulte de cette disposition que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1). 5.2.1 En l'espèce, le premier repreneur proposé, souhaitant reprendre un espace de 180 m², n'était ainsi pas disposé à reprendre le bail en l'état. S'agissant du dénommé G_____, l'appelante se limite à prouver qu'il a eu des contacts avec l'intimée et qu'une visite des locaux devait être prévue. Elle ne prouve cependant ni que cette personne ait été disposée à reprendre le bail aux mêmes conditions, ni qu'elle ait été solvable. Dans ces conditions, il ne saurait être retenu que l'appelante a proposé un locataire de remplacement remplissant les conditions de l'article 264 CO. 5.2.2 Enfin, l'appelante ne prouve pas non plus que les locaux aient été reloués à une autre société avant le 31 décembre 2012. En effet, il ressort des pièces produites que la société D_____ avait également conclu un contrat de sous-location avec l'intimée, mais portant sur une autre surface des locaux. Il n'est pas prouvé que cette société ait utilisé les places de parking de l'appelante avant le 31 décembre 2012.

E. 5.3

La Cour constate ainsi que les obligations de l'appelante, en particulier en paiement du loyer, ont perduré jusqu'au 31 décembre 2012.

- 12/13 -

C/24785/2013 Demeurent ainsi impayés, le montant du loyer de décembre 2012 et la somme de 1'080 fr. relative au loyer d'août 2012, soit la différence entre le montant de 21'600 fr. versé le 23 mai 2012 et le montant de 22'680 fr., TVA incluse, dû. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a condamné l'appelante à verser à l'intimée ces montants. L'appel sera ainsi rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ces points. * * * * *

- 13/13 -

C/24785/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/37/2015 rendu le 8 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24785/2013-4

OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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. (cf. consid. 1.1).

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