

GE_GERICHTE ACJC/136/2018 vom 17. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_136_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/136/2018 du 17 mars 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/136/2018 del 17 marzo 2017

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).

- 10/14 -

C/25919/2015 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, celles-ci sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

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.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2.1

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière erronée. Sur la base des mesures d'instruction menées par le Tribunal, et résumées dans la partie EN FAIT, la Cour retiendra, à l'instar des premiers juges, que la sous-locataire n'a pas établi avoir porté à la connaissance du bailleur l'existence des défauts dont elle se prévaut, soit l'absence de diverses prestations prévues contractuellement. En effet, il apparaît que les parties ont eu de nombreux échanges écrits au cours du bail, notamment par courriels, et aucun d'eux ne comporte d'avis des défauts de la part de la sous-locataire. Des divers témoins entendus, le seul qui a fait état de quelques plaintes de la sous-locataire est l'employé que la sous-bailleresse a licencié avec effet immédiat, pour avoir été pris en flagrant délit de vol dans la caisse, et qui par la suite a été engagé par la sous-locataire. Ce seul témoignage, au reste peu précis quant à la nature des doléances de la sous-locataire, ne saurait donc emporter la conviction de la Cour de céans quant à l'existence d'un avis des défauts, faute de précision et faute d'être corroboré par d'autres éléments du dossier. Au demeurant, lors de son audition, G _____, associé gérant de la sous-locataire, a expressément admis ne jamais avoir annoncé lui-même au bailleur l'existence de défauts, en précisant que la seule

personne qui l'avait fait était l'un des employés de A_____ SARL, soit I_____, à l'exclusion de tout autre personne. Or, ce dernier, bien que dûment convoqué, n'a pas comparu à l'audience et la sous-locataire a choisi de renoncer à son audition.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, le courriel du sous-bailleur adressé à G_____ le 14 avril 2014 ne porte pas sur l'une des prestations prévues contractuellement, mais sur la pose d'autocollants sur la vitrine.

Ainsi, le premier grief de l'appelante est infondé.

- 11/14 -

C/25919/2015

E. 2.2

L'appelante reproche ensuite au Tribunal de ne pas avoir considéré que le bail de sous-location avait pris fin le 31 janvier 2015, soit à l'échéance de l'autorisation de sous-location donnée par la propriétaire. En cela, l'appelante confond deux problématiques, soit celle relative à la durée prévue de la sous-location (avec son éventuel renouvellement), qui concerne le bail de sous-location uniquement, et celle relative à l'autorisation de ladite sous-location par la propriétaire de l'immeuble, qui concerne le bail principal et ne peut avoir que des répercussions indirectes sur la sous-locataire (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 80 ad art. 262 CO). En l'espèce, il a été constaté que le contrat signé entre les parties a été prévu avec une première échéance au 30 septembre 2014, puis un renouvellement d'année en année. Les parties n'ont pas prévu d'échéance au 31 janvier 2015. Par ailleurs, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les parties auraient voulu modifier l'échéance contractuelle pour la fixer au 31 janvier 2015 (qui plus est sans clause de renouvellement, comme le soutient l'appelante). Enfin, l'appelante ne soutient pas, à juste titre, qu'il s'agirait d'une résiliation extraordinaire du contrat. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a constaté que le contrat de sous-location avait pris fin le 30 septembre 2015. Le grief de l'appelante est ainsi infondé.

E. 2.3

L'appelante soutient que son précédent conseil ne pouvait plus la représenter, en raison d'un conflit d'intérêt (au motif qu'il aurait également conseillé l'intimé), si bien que la lettre du 29 janvier 2015 par laquelle celui-ci déclarait, au nom de l'appelante, résilier le bail de sous-location pour le prochain terme utile, est dénuée de portée. Dans la mesure où la prise en considération de ce courrier ne change rien à la solution juridique retenue ci-dessus (consid. 2.2), cette question peut demeurer indécidée.

E. 2.4

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé de réduction de loyer pour les prestations contractuelles qui ne lui ont pas été fournies.

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction

- 12/14 -

C/25919/2015 proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. En termes de fardeau de la preuve, le locataire doit être en mesure de prouver que le bailleur est au courant de l'existence du défaut (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 4 ad art. 259b CO).

En l'espèce, comme il a été vu, l'appelante échoue à prouver l'existence de doléances de sa part quant à l'absence de certaines prestations convenues contractuellement, laissant ainsi penser qu'elle s'était accommodée de la situation.

Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté ses prétentions en réduction de loyer et peu importe, à cet égard, de savoir si oui ou non, ou dans quelle mesure, certaines des prestations en question n'ont pas été fournies au cours du bail.

E. 2.5

L'appelante fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas diminué son loyer initial, au vu de la différence de celui-ci par rapport au loyer principal. Elle n'expose toutefois pas en quoi les premiers juges auraient erré en considérant qu'aucun élément de la procédure ne laissait penser que le loyer initial était nul, ce qui n'était d'ailleurs pas allégué, et que le loyer initial du contrat de sous-location n'avait pas été contesté dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 270 CO. Cette condition de recevabilité de la requête en contestation du loyer initial n'est pas remplie, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal. Ce grief se révèle également infondé.

E. 2.6

L'appelante soutient en dernier lieu, dans une argumentation nouvelle, non soumise aux premiers juges, que sa partie adverse aurait, d'une part, failli à son obligation de réduire son dommage, en ne mettant pas tout en œuvre pour trouver un sous-locataire de remplacement, et, d'autre part, bénéficié d'une baisse de ses coûts suite au départ de la sous-locataire à la fin du mois de janvier 2015, laquelle aurait dû être imputée sur les sous-loyers de février à septembre 2015.

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir instruit ces questions d'office.

En vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOHL, op. cit., p. 243 ss).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible, et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise

- 13/14 -

C/25919/2015 comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de

production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a). La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 2.1). Dès lors, la maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier.

En l'espèce, l'appelante admet elle-même que son argumentation est nouvelle et que les mesures d'instruction de première instance n'ont pas porté sur les points qu'elle soulève.

Elle ne saurait dès lors, en appel, faire grief au Tribunal de ne pas les avoir instruits, ce d'autant plus qu'elle était assistée d'un conseil dès le début de la procédure.

Ce grief est donc infondé.

E. 2.7

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 14/14 -

C/25919/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 avril 2017 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/252/2017 rendu le 17 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25919/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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 à 15'000 fr.

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