

GE_GERICHTE ACJC/1389/2024 vom 13. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1389_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1389/2024 du 13 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1389/2024 del 13 novembre 2024

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, A_____ SA et B_____ ont conclu devant le Tribunal à l'existence d'un contrat de bail d'un loyer annuel de 240'000 fr. B_____ a également conclu à son indemnisation d'un montant de 1'220'000 fr.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel de A_____ SA interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) est recevable.

E. 1.4

A l'appui de son appel, le locataire a pris des conclusions nouvelles et a produit de nombreuses pièces également nouvelles. En outre, dans sa réplique du

- 8/12 -

C/15149/2022 24 mai 2024, il a conclu nouvellement à l'audition personnelle « des deux parties ».

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un

lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou que la partie adverse consent à la modification de la demande.

Selon l'art. 317 al. 1 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 la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 1.4.2

En l'espèce, les conclusions de B_____ à l'appui de son mémoire d'appel sont les mêmes que celles qu'il avait prises devant le Tribunal le 28 juillet 2023 et qui ont été déclarées irrecevables. Le Tribunal a jugé à juste titre que ces conclusions étaient irrecevables car elles avaient été prises après la clôture des débats principaux et ne se fondaient pas sur des faits et moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 229 CPC. Les conclusions prises en appel par B_____ sont dès lors irrecevables.

Son appel devra également être déclaré irrecevable, faute de conclusions prises valablement. Quoi qu'il en soit, eût-il été recevable, il n'aurait pas changé l'issue du litige (cf. ci-après ch. 2).

E. 1.5

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

La locataire fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la conclusion d'un nouveau bail entre les parties. Les locataires avaient résilié le bail en raison du loyer trop élevé et ils s'étaient acquittés dès l'échéance du bail originaire au mois d'avril 2020 de 20'000 fr. plus 5'000 fr. correspondant au loyer, respectivement au rattrapage de l'arriéré, de sorte que seules de nouvelles conditions locatives pouvaient être envisagées pour se maintenir dans les locaux. La bailleresse n'ayant pas exigé la restitution des locaux à la fin du bail, avait consenti à des dépenses pour la phase de l'élaboration des plans et de l'autorisation de construire pour un projet coûteux, E_____ avait participé aux échanges entre les parties,

- 9/12 -

C/15149/2022 uniquement en ce qui concernait l'arriéré de loyer, élément essentiel pour la conclusion d'un nouveau bail.

Le locataire quant à lui fait grief aux premiers juges d'avoir établi inexactement les faits et de n'avoir pas retenu la conclusion d'un nouveau bail entre les parties. L'offre de conclure n'avait pas été refusée par la bailleresse, il avait avancé dans son projet de d'installation d'un bloc opératoire dans les locaux et les locataires n'étaient pas en occupation illicite.

E. 2.1

Les éléments caractéristiques du contrat conclu entre un bailleur et un locataire sont la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 54).

La conclusion par actes concludants d'un nouveau bail consécutif à une résiliation suppose que durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités; 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1, rés. in CdB 2008 p. 117/DB 2008 p. 54; 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1, rés. in DB 2005 p. 15).

La conclusion d'un contrat de bail et sa modification ultérieure ne sont en principe soumises à aucune exigence de forme, et ce même si les parties étaient convenues de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur (ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023 consid. 4.1).

Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1; ACJC/864/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1; ACJC/765/2016 du 6 juin 2016 consid. 4.1; LCHAT, op. cit., p. 210 N 4.5.2).

E. 2.2

Aux termes de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont réciproquement et d'une manière concordante manifesté leur volonté (al. 1). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2).

Une manifestation de volonté est faite par actes concludants lorsqu'elle n'exprime pas directement une certaine volonté mais qu'elle permet néanmoins à son destinataire de déduire l'existence de cette volonté. Une telle manifestation de volonté ressort le plus souvent d'un comportement actif. Par exemple, une acheteuse dépose de la marchandise sur le tapis roulant à la caisse d'un magasin;

- 10/12 -

C/15149/2022 la banque priée de donner un renseignement ne répond pas expressément qu'elle accepte de le faire, mais se contente de délivrer ce renseignement (MORIN, in Commentaire romand, Code des Obligations, 3e éd. 2021, N 10 ad art. 1 CO).

Contrairement à ce qu'indique l'art. 1 al. 2 CO, en opposant manifestation de volonté expresse et tacite, le silence vaut comme manifestation de volonté expresse lorsque les parties ont décidé conventionnellement de lui donner une telle portée, par exemple en s'entendant sur le fait que l'offre de l'une d'elles sera considérée comme acceptée si l'autre ne le conteste pas dans les 24 heures. En l'absence d'une convention sur la portée du silence d'une des parties, un comportement purement passif ne vaut en principe pas comme manifestation de volonté par acte concludant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, op. cit., N 11 ad art. 1 CO).

E. 2.3

En cas de contestation entre les parties sur l'existence ou le contenu de l'accord, il appartient à celle qui prétend en déduire des droits de convaincre le juge de la réalité de l'accord (ACJC/1165/2007 du 8 octobre 2007 et les références citées).

E. 2.4

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre qu'à la suite de la résiliation du bail par les locataires, les parties étaient entrées en pourparlers pour négocier les termes d'un nouveau contrat.

Le Tribunal a ensuite considéré à raison que ces pourparlers n'avaient pas abouti à la conclusion d'un contrat de bail, étant précisé qu'une telle conclusion ne peut être retenue que restrictivement par la jurisprudence.

En effet, les éléments allégués par les locataires, qui supportent le fardeau de la preuve, ne suffisent pas à démontrer la conclusion d'un bail par actes concluants. Le fait qu'ils aient réglé 25'000 fr. par mois dès mai 2020 pendant plus de deux ans n'est en particulier pas déterminant, dès lors que la bailleuse a toujours indiqué qu'ils occupaient les locaux de manière illicite et que les sommes payées étaient comptabilisées à titre d'indemnité pour occupation illicite.

La procédure a également démontré que les négociations ont été retardées en raison de la période COVID, ce qu'a confirmé B_____.

Le seul écoulement du temps entre l'échéance du contrat de bail et la demande de la bailleuse de restituer les locaux litigieux, ainsi que le fait que cette dernière n'a pas immédiatement réclamé la différence entre le montant acquitté et le loyer contractuel, ne permettent pas d'établir que les pourparlers ont abouti, l'attitude de l'intimée étant justifiée par les négociations en cours. En outre, aucun élément ne permet de retenir un abus de droit de la bailleuse.

- 11/12 -

C/15149/2022

Plusieurs autres points n'ont pas fait l'objet d'un accord empêchant la conclusion d'un nouveau bail, comme la durée du bail, des parties au contrat et des arriérés de loyer.

De plus, la procédure a démontré que les parties entendaient, le cas échéant, conclure un bail écrit, ce qu'elles n'ont pas fait. Le projet de contrat dont se prévaut l'appelante n'est pas décisif, parce qu'il n'a pas été signé par les deux parties. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les parties se sont mises d'accord pour finaliser ce projet.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les locataires n'ont pas obtenu l'accord de la bailleuse pour réaliser les travaux du bloc opératoire, seule une demande d'autorisation de construire visant le changement d'affectation des locaux ayant été signée par l'ancienne régie le 6 décembre 2016, de toute autre. A l'appui de son appel, B_____ a d'ailleurs déclaré que les travaux en lien avec cette autorisation de construire n'avaient pas pu être réalisés pour des raisons financières.

Par conséquent, la Cour retiendra que les parties n'ont pas conclu un nouveau contrat de bail à loyer, de sorte qu'elle peut laisser ouvertes les autres questions. Ainsi, le jugement querellé sera 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. * * * * *

- 12/12 -

C/15149/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 janvier 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1034/2023 rendu le 8 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15149/2022. Déclare irrecevable l'appel interjeté le 11 janvier 2024 par B_____ contre le même jugement. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.