

GE_GERICHTE ACJC/1469/2016 vom 11. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1469_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1469/2016 du 11 février 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1469/2016 del 11 febbraio 2016

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, A_____ avait conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement en capital d'un montant de 150'000 fr., ainsi que d'une somme de 6'000 fr. La valeur litigieuse est donc 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.

- 11/15 -

C/5776/2015 Le jugement querellé ayant été notifié à A_____ à l'adresse de son conseil le 15 février 2016, l'appel déposé au greffe de la Cour de justice le 16 mars 2016 respecte le délai de 30 jours précité. L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 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, 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. 2.1

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et mal apprécié les preuves en niant l'existence d'une activité commerciale de valorisation des matériaux exercée par B_____ au profit d'une activité de dépôt. Il soutient avoir produit deux autorisations du Service de géologie, sols et déchets (GESDEC) autorisant B_____ à exploiter une installation d'élimination de déchets et indiquant que B_____ exploitait un site d'entreposage temporaire des matériaux valorisables du CEVA. Le rapport de H_____ mentionnait une aire d'élaboration recevant les activités de criblage sur une surface d'environ 1'200 m² au centre du site et, au sud du site, une zone de stockage pouvant accueillir jusqu'à 10'000 m³ de matériaux élaborés issus du criblage. Le règlement

d'élimination des déchets adopté par B_____ et entré en vigueur le 30 juin 2013 prévoyait qu'une partie du volume réceptionné (10'000 m3) serait soumis au criblage pour obtenir des matériaux calibrés. Le nouveau bail signé entre lui-même et B_____ prévoyait l'exercice d'une activité de valorisation sur la parcelle du 1er février 2015 au 31 juillet 2016 moyennant un loyer mensuel net de 15'500 fr. Selon l'appelant, les témoins E_____ et F_____ avaient constaté différents éléments permettant de considérer avec certitude que B_____ exerçait une activité de criblage sur la parcelle en question. Le témoin I_____ avait vu une installation de traitement des eaux de percolation dans les eaux stockées, soit permettant la séparation des particules solides des liquides. Le témoin J_____ avait reconnu que B_____ exerçait à l'époque de son audition la même activité qu'auparavant, soit une activité d'entreposage temporaire et de criblage de matériaux valorisables des chantiers du CEVA comme mentionné dans le contrat de bail à loyer.

E. 2.2

En l'espèce, la Cour retiendra que le témoin J_____ a déclaré au Tribunal que le consortium n'avait jamais utilisé sur la parcelle en question ses autorisations de criblage. La procédure a permis d'établir que les photographies produites par A_____ ne faisaient apparaître aucun matériel de criblage, exception faite d'un godet trieur qui servait à améliorer le tri pour faciliter le chargement, qui, selon le

- 12/15 -

C/5776/2015 témoin J_____, n'entrait pas dans la définition de criblage. L'appelant n'apporte aucun élément probant permettant de retenir que ces indications seraient inexactes. Quant au témoin I_____, il a expliqué au Tribunal n'avoir lui non plus jamais vu d'installation de criblage durant sa période d'activité jusqu'en mars 2013; l'installation de traitement des eaux de percolation, qu'il avait pu voir, avait un rôle de préservation de l'environnement et non de mise en valeur de particules. Le fils de A_____ a indiqué au Tribunal que le tri et le regroupement en différents tas de matériaux laissaient penser qu'ils étaient concassés. Il n'a cependant jamais vu personnellement d'activité de criblage; il en va de même s'agissant de E_____. Les photos produites par l'appelant ne montrent pas non plus l'exercice d'une telle activité. S'agissant du contrat de sous-bail conclu directement par B_____ pour un loyer de 15'500 fr., outre le fait qu'il a été signé dans les circonstances décrites par le témoin J_____, il n'est pas à même d'établir l'existence d'une activité commerciale antérieurement à sa conclusion. Les premiers juges ont par conséquent correctement constaté les faits et retenu à raison que A_____ avait échoué à prouver l'existence d'une activité commerciale, en l'occurrence de criblage et de concassage exercée par B_____, en rapport avec l'article 2 du contrat de sous-bail entre les parties.

E. 3.1

L'appelant reproche aux premiers juges de n'avoir pas retenu que le contrat de bail avait été modifié par actes concluants, l'affectation initiale de la chose louée, consistant au dépôt du matériel ou des matériaux sur la parcelle, ayant été changée en cours de bail en une activité de valorisation dans un premier temps par l'entreprise C_____ puis ensuite par B_____ et ce, à son insu. Pour le cas où le contrat de bail à loyer n'aurait pas été modifié par actes concluants, l'appelant soutient que la partie intimée a violé ce contrat du fait du changement d'affectation non autorisé, résultant de l'usage excessif de la surface de stockage, ouvrant la voie à la réparation de son dommage.

E. 3.2

La plupart des baux commerciaux comportent une clause expresse d'affectation des locaux loués, souvent complétée d'autres stipulations précisant les modalités d'usage, en particulier l'obligation d'exploiter. Les clauses en question figurent dans le corps même du contrat écrit ou dans ses « annexes » (usages locatifs commerciaux, conditions générales d'affaires) (WESSNER, in 14ème Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 13 et 14). L'affectation des locaux constitue sans aucun doute un élément essentiel du bail. Si elle n'est pas expresse, elle sera le plus souvent tacite et découlera des

- 13/15 -

C/5776/2015 circonstances, singulièrement de la nature et de la situation des locaux. La violation d'une telle clause constitue un usage non conforme au contrat et peut donc ouvrir la voie à l'application de l'art. 257f al. 3 ou 4 CO. La violation peut consister dans l'exercice d'une activité radicalement différente de celle convenue, ou d'une activité y émergeant excessivement, ou même prohibée par le bail. Au-delà de l'affectation proprement dite des locaux, le bail commercial contient souvent d'autres clauses - parfois détaillées - régissant les modalités d'usage (WESSNER, op. cit., p. 14). Face à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, 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).

E. 3.3

Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu 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. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, AT I, 9ème éd., 2008, n. 611; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1 p. 179 s. et ch. 22.3.4 p. 557). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant.

E. 3.4

En l'espèce, la Cour retiendra à l'instar des premiers juges que les allées et venues de camions sur la parcelle pour approvisionner les hauts tas de gravier, respectivement la présence en permanence d'un employé pour pousser ces graviers, étaient partie intrinsèque du fait d'entreposer des matériaux. L'avis de l'ancien Conseil de A_____ selon lequel, à teneur du contrat, les choses devaient être entreposées de façon permanente pendant le chantier, par opposition à un lieu de stockage intermédiaire impliquant des apports et des enlèvements fréquents, n'a aucune portée probante particulière; cette interprétation ne ressort au demeurant pas du texte du contrat. Le témoin E_____ a expliqué que, dans son esprit, le mot entreposage signifiait que le matériel n'était pas ou peu déplacé. Or, selon les CFF, l'entreposage impliquait l'apport des matériaux et leur mise en place ou leur déplacement d'un endroit à un autre sur la surface louée, voire ailleurs, s'agissant des besoins de l'activité et des travaux d'une entreprise de construction. Le témoin I_____ a également expliqué que dans son esprit, entreposer voulait dire déposer, stocker,

- 14/15 -

C/5776/2015 avec la possibilité de l'amener et de le reprendre, même chaque jour. Comme relevé par les premiers juges, selon le Larousse, le verbe « entreposer » signifie déposer provisoirement quelque chose quelque part. Le terme « déposer » désigne quant à lui le fait de mettre, placer, poser quelque part quelque chose que l'on portait ou laisser quelqu'un quelque part après l'y avoir conduit. Au vu de ce qui précède, la Cour retiendra que A_____ a échoué à établir la violation du contrat par la partie intimée du fait d'un usage accru de la parcelle, en rapport avec l'article 2 du contrat de bail.

E. 3.5

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'activité de type commercial déployée par C_____, ainsi que l'augmentation de loyer en découlant, n'ont pas pour autant modifié le contrat entre les parties au-delà du départ de cette société au 31 décembre 2012, notamment du fait des circonstances ayant amené cette modification de loyer. Les parties n'avaient en effet pas prévu dans leur contrat la sous-location à caractère commercial. Elles avaient par la suite convenu d'augmenter le loyer du 1er juin 2012 au 31 décembre 2012, soit uniquement durant l'occupation de la parcelle par C_____. Enfin, le loyer avait été ramené ensuite, d'entente entre les parties, au montant initial de 9'000 fr. conformément à l'activité exercée sur la parcelle, ce que la procédure a permis d'établir, sur la base de l'audition du témoin E_____, ainsi que les factures établies par celle-ci pour l'année 2013. Par conséquent, A_____ a échoué à établir l'existence d'une modification du contrat de bail à loyer entre les parties. Partant, les griefs de l'appelant seront rejetés, de même que les conclusions de celui-ci en réparation de son éventuel dommage et le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 15/15 -

C/5776/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mars 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/145/2016 rendu le 11 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5776/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Messieurs Nicolas DAUDIN et Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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. 1.2.

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