

GE_GERICHTE ACJC/1544/2018 vom 12. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1544_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1544/2018 du 12 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1544/2018 del 12 novembre 2018

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).

En l'occurrence, l'appelante a conclu à ce que les montants de 150'079 fr. 65 ainsi que de 19'440 fr., ne soient pas dus. Ainsi, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 11/17 -

C/643/2017

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, les premiers juges ayant retenu que l'appelante n'avait pas fait valoir d'intérêt particulier à vouloir garder l'échéance du bail, les projets de travaux allégués étant flous, d'une part, et qu'elle aurait adopté un comportement contradictoire en relouant les locaux à un tiers aux mêmes conditions que celles qu'elle avait refusées à D_____ SA, d'autre part.

E. 2.1

La constatation inexacte des faits, mentionnée à l'art. 310 let. b CPC, habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure. En d'autres termes, l'instance d'appel - sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (art. 55) - n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance; elle peut administrer les preuves comme le prévoit l'art. 316 al. 3 CPC (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 2.2

En l'occurrence, les juges ont retenu que l'appelante n'avait pas fait valoir d'intérêt particulier à vouloir garder l'échéance du bail au 31 juillet 2016, les projets de travaux allégués étant flous et n'ayant pas été mis en œuvre. Ils ont également considéré que l'appelante avait adopté un comportement contradictoire en relouant les locaux à un tiers aux mêmes conditions que celles qu'elle avait refusées à D_____ SA.

F_____ a déclaré que le Centre commercial faisait effectivement l'objet d'un projet de travaux, mais il s'agissait d'un projet futur et E_____ a expliqué que des travaux d'assainissement et de rénovation étaient prévus, en planification mais non encore effectués.

Les travaux évoqués sont restés au stade de projet, sans que celui-ci soit concret, défini ou sans qu'il se concrétise. Aucune précision n'a été apportée quant au type de projet, son envergure ou à sa durée.

Par conséquent, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que les projets de travaux allégués étaient non seulement flous, mais que la mise en œuvre de ceux-ci n'avait pas été établie.

- 12/17 -

C/643/2017

L'appelante a-t-elle adopté un comportement contradictoire en relouant les locaux à un tiers aux mêmes conditions que celles qu'elle avait refusées à D_____ SA ? Cette question peut souffrir de demeurer indécise, pour les motifs qui vont suivre.

C'est donc à tort que les premiers juges ont retenu que l'appelante avait eu un comportement contradictoire en accordant à un fitness ce qu'elle avait refusé à une entreprise de sertissage. Il n'en résulte toutefois aucune conséquence sur l'issue du litige, compte tenu de l'ensemble des éléments à prendre en compte (cf. infra).

E. 3

L'appelante se plaint de ce que les premiers juges n'ont pas respecté la maxime des débats au sens de l'art. 55 CPC en se basant sur des faits non allégués par l'intimée en retenant l'absence d'intérêt au maintien du bail jusqu'à son échéance. Par ailleurs, elle se plaint de ce que le Tribunal a violé son droit d'être entendue au sens des art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, car l'existence d'un abus de droit au sens de l'art. 264 CO au motif qu'elle aurait perdu son intérêt au maintien du bail jusqu'à son échéance n'aurait pas été alléguée par l'intimée.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. Selon l'art. 55 al. 2 CPC, les dispositions prévoyant l'établissement des faits et l'administration des preuves d'office sont réservées.

La conséquence et la sanction de l'obligation qui découle de l'art. 55 al. 1 CPC résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 55 CPC).

Le fardeau de l'allégation d'un fait négatif est moins rigoureux lorsque le fait positif allégué par la partie adverse l'est de façon vague et que le fait négatif résulte indirectement d'autres allégations. Le tribunal qui exige une allégation spécifique du fait négatif en cause verse dans le formalisme excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4D_123/2008 du 9 décembre 2008, RSPC 2009 137).

Selon les art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, les parties ont le droit d'être entendues.

E. 3.2

En l'occurrence, les premiers juges ont considéré qu'il résultait de l'instruction que la bailleuse n'avait fait valoir aucun intérêt particulier à vouloir garder l'échéance du bail au 31 juillet 2016. Il s'agit d'une appréciation apportée par le Tribunal qui résulte de l'ensemble des preuves versées à la procédure. L'appelante était libre de démontrer qu'elle avait un intérêt à vouloir garder l'échéance du bail au 31 juillet 2016. Elle a d'ailleurs tenté de le démontrer en alléguant que des travaux devaient avoir lieu et que son souhait était de trouver une activité avec le centre commercial qui soit complémentaire de son "mix locataires". Le but de la procédure, pour la bailleuse, était de démontrer

- 13/17 -

C/643/2017 qu'elle avait un intérêt à vouloir garder l'échéance du bail au 31 juillet 2016. Elle a eu tout loisir de le faire devant les premiers juges. Pour sa part, la locataire a indiqué, dans son «action en libération de dette» du 29 décembre 2016 que le motif invoqué à l'appui du refus de proroger l'échéance du bail était faux (allégué 46, p. 11) et elle a mis en évidence dans ses plaidoiries finales de première instance, que le motif de refus de report de l'échéance, à savoir disposer des locaux pour pouvoir procéder à des rocades pendant les travaux prévus, n'était pas avéré, puisque ces locaux avaient été reloués.

Par conséquent, le Tribunal n'a violé ni la maxime des débats, ni le droit d'être entendue de l'appelante.

E. 4

L'appelante soutient que le Tribunal aurait violé l'art. 2 al. 2 CC en lien avec l'art. 264 CO.

E. 4.1

En application de l'art. 264 al. 1 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.

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 (art. 264 al. 2 CO).

Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36, consid. 3d; arrêt du Tribunal fédéral 4C_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a).

L'idée sous-jacente de l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur. Ainsi, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter. Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2, in CdB n. 1 2017, p. 5).

De son côté, le bailleur doit examiner sérieusement et, le cas échéant, accepter les candidatures qui lui sont soumises (BISE/PLANAS, CPra Bail, n. 84-85 ad art. 264 CO).

- 14/17 -

C/643/2017

L'art. 264 CO est relativement impératif, en ce sens qu'on ne peut y déroger au détriment du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1).

Comme l'exige l'art. 264 al. 3 CO, le bailleur doit admettre que soient imputés sur le loyer la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que les profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé.

Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C_171/2005 du 31 août 2005; ATF 117 II 156; ACJC/389/2007 du 2 avril 2007).

Lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement qui lui sont proposés, elle doit le faire dans les limites de l'art. 2 al. 2 CC, à savoir dans le respect des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit

permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.5.1 et 3.5.2).

A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 134 III 52 consid. 2.1 et les réf.). L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités). L'emploi dans le texte légal du qualificatif

- 15/17 -

C/643/2017 "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 129 III 493 consid. 5.1; ATF 127 III 357 consid. 4c/bb). Dans cette dernière catégorie, le comportement de celui qui accepte d'abord de conclure une convention et qui, par la suite, en considération de règles impératives, excipe de l'invalidité de cette même convention, n'est toutefois constitutif d'abus de droit que si des conditions particulières sont réalisées (ATF 133 III 61 consid. 4.1; ATF 129 III 493 consid. 5.1).

E. 4.2

En l'occurrence, par courrier du 27 février 2015, l'appelante a indiqué accepter le transfert de bail à D_____ SA avec effet au 1er mars 2015, mais non la prorogation de l'échéance du bail de 2016 à 2018. Dans ce pli, elle fait suite aux courriers des 28 janvier et 24 février 2015. Toutefois, dans ce même courrier, elle ne conteste pas le fait que, comme indiqué dans le courrier du 28 janvier 2015, il avait été convenu que les locaux seraient repris aux mêmes conditions par une poursuite du bail actuel, la locataire prenant note de l'accord de l'appelante pour une prorogation de l'échéance de 2016 à 2018, toutes les autres clauses et conditions restant inchangées. Lors des discussions précédant ce courrier, D_____ SA avait constamment indiqué qu'elle souhaitait alternativement un report de l'échéance du bail ou une durée plus longue de celui-ci.

Il ressort du témoignage de L_____ qu'il n'était pas intéressé par une reprise de bail pour deux ans, puisqu'il avait une quarantaine de collaborateurs à déménager et un devis de l'ordre de 500'000 fr. pour effectuer des travaux dans les locaux. Suite au refus de la bailleuse, il avait contacté I_____ pour lui dire qu'il n'était pas intéressé à reprendre le bail pour deux ans.

Il ressort de ce témoignage que si la position de la bailleuse avait été claire dès le départ sur la question de la durée du bail et s'il n'y avait pas eu de discussion sur une prorogation de bail, D_____ SA n'aurait pas accepté plusieurs rencontres avec la bailleuse et des discussions avec la régie sur des questions techniques telles que le niveau de bruit en

décibels d'un compresseur.

Si C_____ SA avait connu initialement la position de l'appelante et si celle-ci ne lui avait pas assuré qu'une solution amiable serait trouvée en vue de la libération anticipée du bail, elle aurait été en mesure de prendre d'autres dispositions en cherchant un autre repreneur.

Il ressort du témoignage de F_____ que la raison qui avait justifié le refus de modifier l'échéance résidait dans le souhait de la bailleuse de trouver une activité avec le centre commercial et complémentaire de son "mix locataires". Les locaux avaient finalement été loués à un _____ pour une durée de dix ans car il s'agissait d'une activité complémentaire du centre.

- 16/17 -

C/643/2017

Dans son courriel du 9 mai 2016, adressé à P_____, la bailleuse a indiqué les conditions locatives pour les locaux litigieux, mentionnant le fait que la durée du bail était de cinq ans terme fixe. Toutefois, dans ce même courriel, aucune référence n'est faite quant à la destination des locaux qui, selon les propos recueillis par F_____, a été la raison pour refuser D_____ SA en qualité de nouveau locataire. La destination des locaux ne semblait dès lors pas être d'une importance cruciale.

Par ailleurs, il ressort du témoignage de E_____ qu'il ne leur semblait pas opportun de proroger le bail, sachant que les locaux se trouvaient à l'étage des commerces de détails et qu'il y avait des travaux d'assainissement et de rénovation prévus. L'appelante avait avancé qu'elle voulait réserver ces locaux dans le cadre d'éventuelles rocaes pendant les travaux. Les travaux en question étaient en planification et n'avaient pas encore été effectués. La régie avait trouvé un locataire de remplacement, à savoir un fitness, qui trouvait tout à fait sa place dans ce centre commercial, entré en octobre ou novembre 2016.

Il ressort de l'instruction que les travaux évoqués sont restés au stade de projet, sans que celui-ci soit concret, défini ou sans qu'il se concrétise. Aucune précision n'a été apportée quant au type de projet, à l'envergure ou à la durée.

L'appelante, l'intimée et D_____ SA se sont rencontrées à plusieurs reprises. A l'évidence, ces multiples rencontres n'auraient pas eu lieu si la bailleuse avait d'emblée refusé une quelconque prolongation du bail, sollicitée d'entrée de cause. D_____ SA et l'appelante ont même eu des échanges concernant des détails techniques. Raisonnablement, ces discussions n'auraient pas eu lieu si les parties ne s'étaient pas d'abord mises d'accord sur la durée du bail. Par ailleurs, alléguer a posteriori comme motif de refus de proroger le bail le fait que des travaux sont prévus ne convainc pas, puisque, non seulement la réalité de ces travaux n'est pas avérée, mais encore les locaux litigieux ont été ultérieurement reloués pendant la période prévue pour ces travaux.

C'est donc de manière contraire à la bonne foi, et en violation de son obligation de réduire son propre dommage que la bailleuse a refusé la candidature de D_____ SA.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'intimée ne devait pas verser les montants requis par l'appelante.

Le jugement sera, partant, confirmé.

E. 5

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).

- 17/17 -

C/643/2017 * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme :
Déclare recevable l'appel interjeté le 1er décembre 2017 par A_____ SA contre le jugement JTBL/977/2017 du 27 octobre 2017 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/643/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI 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.

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