

GE_GERICHTE ACJC/1642/2012 vom 19. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1642_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1642/2012 du 19 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1642/2012 del 19 novembre 2012

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

E. 1.2

La décision entreprise est une décision finale et selon les dernières conclusions prises par l'appelante en première instance, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.; conformément à l'art. 308 al. 2 CPC, le jugement est donc attaquant par la voie de l'appel.

E. 1.3

L'appel a été déposé dans les trente jours suivant la notification du jugement entrepris. Il est écrit et motivé, étant relevé que la motivation est suffisante dès lors qu'elle ne se limite pas à une simple protestation et permet de discerner en quoi, selon l'appelante, la juridiction inférieure aurait erré (JEANDIN in : BOHNET et alii, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; CHAIX, SJ 2009 II 257, 264). En particulier, on ne saurait appliquer à la motivation de l'appel les réquisits de l'acte introductif d'instance selon l'art. 221 al. 1 let. e CPC, surtout lorsque les allégations en appel sont identiques à celles

- 7/13 -

C/13540/2010 déjà admises en première instance, sous le régime des art. 438 al. 1 et 126 al. 1 aLPC.

E. 1.4

Concernant l'appelante, il y a lieu de rectifier d'office sa désignation inexacte dans la mesure où, en vertu d'une erreur évidente (cf. à ce sujet : BORNATICO in : Basler Kommentar 2010, n. 16 ad art. 132 CPC), seul le nom de l'associée gérante de la SNC appelante figure sur l'acte d'appel, pourtant dirigé contre un jugement auquel la SNC (comprenant deux associés) est partie, l'avocat de l'appelante ayant rédigé l'appel sur la base d'une procuration émanant de celle-ci, représentée par son associée gérante. En effet, l'intimée, qui fait état de la désignation vicieuse, ne pouvait pas douter de l'identité de l'appelante et n'est donc pas lésée dans ses intérêts par la rectification de la désignation erronée (cf. à ce sujet ATF 120 III 11 consid. 1b et les références, concernant la rectification d'actes de poursuite). Partant, le présent appel est recevable, même s'il n'indique pas un moyen de preuve séparé pour chaque allégation et en dépit de la désignation inexacte de

l'appelante.

E. 1.5

La modification de la demande, au sens des art. 227 et 317 CPC, doit être distinguée du simple désistement partiel de la demande, visé par l'art. 227 al. 3 (LEUENBERGER in : LEUENBERGER et alii, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 6 ad art. 227 CPC). Ne tombant pas sous le coup de l'art. 317 al. 2 CPC (qui renvoie uniquement à l'art. 227 al. 1 CPC), le simple désistement partiel est aussi toujours possible en appel (art. 227 al. 3 CPC par analogie). En l'espèce, il était parfaitement loisible à l'appelante de réduire ses prétentions en appel, en réclamant des montants moins élevés que ceux exigés en première instance; ce faisant, l'appelante a valablement renoncé à une partie de ses conclusions, en appel.

E. 2.1

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Le bailleur n'a pas besoin d'être le propriétaire de la chose louée, ainsi que cela résulte notamment de l'admissibilité du contrat de sous-location (art. 262 CO). Le contrat de (sous-)location n'est nul, pour cause d'impossibilité objective initiale (art. 20 al. 1 CO) que lorsque la cession temporaire de l'usage de la chose louée est déjà objectivement impossible, au moment de la conclusion du contrat. Or, il n'est pas objectivement impossible de céder l'usage temporaire d'une chose appartenant à autrui. En cas d'absence d'accord du propriétaire, le bailleur (gérant d'affaires sans mandat, par rapport au propriétaire) peut seulement être subjecti-

- 8/13 -

C/13540/2010 vement incapable de céder l'usage de la chose louée, mais cette impossibilité purement subjective ne le libère nullement de son obligation de cession d'usage qui, en cas d'inexécution, se transforme en obligation de payer des dommages-intérêts (art. 97 al. 1 CO).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a promis à l'appelante la cession de l'usage temporaire d'un stand sur un terrain appartenant à un tiers, moyennant le paiement d'une somme d'argent. Les parties sont donc liées par un contrat de bail à loyer. L'intimée a effectivement mis le stand à disposition, sur le terrain en question et pendant la durée convenue, et l'appelante a pu jouir de bonne foi et sans aucun trouble de cette possession dérivée (art. 938 et 939 CC). En particulier, elle ne s'est pas fait inquiéter par la propriétaire de la parcelle qui était d'accord avec l'installation de stands sur sa parcelle, durant la manifestation organisée, à sa demande, par d'autres personnes. Le contrat de bail n'avait aucun objet impossible, et l'appelante a même effectivement bénéficié, pendant la durée contractuelle, de la mise à disposition de la chose louée par l'intimée. Partant, le contrat de bail qui lie les parties n'est pas nul pour cause d'impossibilité objective (art. 20 al. 1 CO a contrario).

E. 3.1

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune 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. 3.2

En l'espèce, les parties avaient la volonté réelle et commune de conclure un contrat de bail à loyer. En effet, comme relevé ci-dessus (ch. 2.2), les parties sont convenues de la cession de l'usage d'un stand moyennant paiement d'un loyer. Pour le surplus, même si l'intimée avait effectivement été désignée comme "master concessionnaire" et l'appelante comme "concessionnaire", dans le contrat (non produit) entre les parties, ce contrat n'est pas nul pour cause de simulation d'une "concession" entre elles (art. 18 al. 1 CO).

E. 4.1

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. Celle-ci se rencontre notamment en cas d'erreur dite de base telle que définie à l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, soit une erreur portant sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui s'en prévaut de considérer comme des éléments nécessaires du contrat.

- 9/13 -

C/13540/2010 L'art. 24 al. 1 ch. 4 CO ne concerne pas seulement les circonstances et les faits qui existaient déjà au moment de la conclusion de la transaction. Une erreur sur une évolution future est également possible, mais il n'y a d'erreur au sens de la disposition citée que lorsqu'une partie a considéré par erreur un événement futur comme certain et que l'autre partie en était également convaincue ou aurait dû, selon les règles de la bonne foi - si elle était consciente de l'incertitude - avoir conscience que cette certitude était pour l'autre partie un élément nécessaire du contrat (ATF 118 II 297 = JdT 1993 I 399). D'un point de vue subjectif, il faut encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 135 III 537 consid. 2.2, avec références).

E. 4.2

Selon l'art. 28 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol suppose que la partie qui s'en prévaut ait conclu le contrat sur la base d'une erreur provenant d'une tromperie intentionnelle et que, sans cette erreur, elle ne se serait pas engagée, ou alors à des conditions qui lui auraient été plus favorables (ATF 129 III 320 consid. 6.3 et les références citées; arrêt non publié 4C.226/2002 du 27 septembre 2002, consid. 4.1).

E. 4.3

Le contrat entaché d'erreur ou de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (art. 31 al. 1 CO). Le délai court dès la découverte de l'erreur ou du dol (art. 31 al. 2 CO).

E. 4.4

Selon l'art. 274d al. 3 aCO et l'art. 435 aLPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Par ailleurs, l'art. 8 CC confère le droit à la preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 290/291; 122 III 219 consid. 3c p. 223). Les parties ont donc toujours l'obligation d'alléguer les faits et de fournir les preuves mais, en vertu de la maxime inquisitoire sociale consacrée par les dispositions précitées, le juge doit les interroger et les

inviter à indiquer et produire les preuves nécessaires à établir les faits pertinents. Lorsque des allégués ou des moyens des parties sont suffisamment intelligibles, le Tribunal est tenu d'instruire et de faire administrer les preuves sur tous les éléments pertinents. S'il ne le fait pas, il viole le droit à la preuve (ATF 114 II 289 = JdT 1989 I 84, consid. 2).

- 10/13 -

C/13540/2010

E. 4.5

En l'espèce, l'appelante a invoqué l'invalidation du bail et allégué une fausse garantie de l'intimée quant à l'affluence du public au lieu du stand loué, pendant la durée contractuelle. L'intimée a contesté toute garantie quant à l'affluence, et l'appelante a sollicité l'ouverture d'enquêtes pour entendre des témoins. Dans ces conditions, les premiers juges devaient ouvrir des enquêtes pour permettre à l'appelante d'établir les circonstances ayant entourées la conclusion du contrat. C'est seulement à l'issue de ces enquêtes que le Tribunal devait déterminer si, au moment de conclure le contrat de bail, l'appelante avait accepté, par optimisme, de conclure une affaire qui présentait certains risques ou si, au contraire, elle avait été victime d'une tromperie intentionnelle ou d'une erreur essentielle sur l'affluence future au lieu du stand loué. En effet, l'appelante a expressément exigé la restitution immédiate des sommes déjà payées, par courriers identiques des 16 et 17 juin 2008 adressés à l'intimée. Ce faisant, elle a invalidé le contrat de bail en temps utile, soit quelques jours après la découverte, peu avant le 16 juin 2008, du manque d'affluence à la manifestation durant laquelle elle tenait le stand loué et, partant, moins d'une année après la découverte de son éventuelle erreur ou de l'éventuel dol de l'intimée (art. 31 al. 1 et 2 CO). Il n'était donc pas possible d'exclure d'emblée l'invalidité du contrat pour cause d'erreur essentielle ou de dol, sans examiner l'existence de l'erreur ou du dol, au moment de la conclusion du contrat. Le droit à la preuve a donc été violé et il y a ainsi lieu de renvoyer le dossier au Tribunal afin qu'il ouvre des enquêtes, voire qu'il ordonne éventuellement une comparution personnelle des parties et/ou l'apport de pièces utiles, au sujet de la garantie quant à l'affluence.

E. 5.1

En cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience (art. 21 al. 1 CO). Le délai d'un an court dès la conclusion du contrat (art. 21 al. 2 CO).

E. 5.2

Par courriers identiques des 16 et 17 juin 2008, l'appelante a aussi exigé la restitution des sommes payées moins d'une année après la conclusion du contrat de bail, au début de l'année 2008. Dans ces conditions, il appartiendra au Tribunal de déterminer s'il y a eu invalidation pour lésion et d'ordonner, le cas échéant, la production de pièces relatives

- 11/13 -

C/13540/2010 aux dépenses de l'intimée pour l'organisation de la manifestation, ou d'instruire d'une autre manière sur ces dépenses.

E. 6.1

L'appelante a allégué certains faits précis (chiffre d'affaires, dépenses) concernant sa perte de gain liée à l'exécution du contrat de bail. Dans la mesure où l'appelante renvoie également aux normes concernant les défauts de la chose louée, avec les mêmes arguments que pour la nullité ou l'invalidation, on peut considérer qu'elle se réserve de faire valoir subsidiairement l'action en garantie des défauts, pour le cas où les conditions d'une nullité ou invalidation ne seraient pas réalisées. Une telle réserve est admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_551/2010 du 2 décembre 2010, consid. 2.3 avec références, pour un acheteur victime d'une erreur).

E. 6.2

En l'absence de définition légale, la notion de défaut de la chose louée doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ou promis. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2007 du 7 février 2008, consid. 4.1 avec références). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.1 avec références; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011, consid. 2). Ainsi, les immiscions provenant d'un chantier voisin peuvent constituer un défaut (arrêt précité 4C.219/2005, consid. 2.1) et il y a également un défaut lorsque, en cas de promesse du bailleur concernant la clientèle et le chiffre d'affaires, ceux-ci n'y correspondent pas (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 222 avec référence).

E. 6.3

Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Une restitution au moins partielle du loyer peut donc entrer en considération lorsque le bailleur promet une affluence minimale à la manifestation durant laquelle le locataire projette d'exercer son activité commerciale à l'emplacement loué au bailleur.

E. 6.4

Une action en paiement de dommages-intérêts pour mauvaise exécution (art. 97 al. 1 CO; intérêt positif) ou défaut de la chose louée (art. 259e CO; intérêt positif) n'entre pas en considération en cas d'invalidation valable du contrat de bail; seul le gain manqué dans le cadre d'une autre affaire, non conclue en raison

- 12/13 -

C/13540/2010 de la conclusion du contrat finalement invalidé (intérêt négatif), pourrait faire l'objet d'une action en dommages-intérêts pour acte illicite, en cas de tromperie intentionnelle de la part de l'intimée (art. 31 al. 3 CO, art. 60 CO).

E. 6.5

En l'espèce, l'appelante a payé son loyer en 2008 avant d'en réclamer le remboursement, au plus tard par sa requête du 7 juin 2010. Elle a invoqué un défaut du stand loué en alléguant une fausse garantie de la bailleuse intimée quant à l'affluence du public sur le site où se trouvait le stand, pendant la durée contractuelle. L'intimée a contesté toute garantie quant à l'affluence, dans le cadre de la "procédure pilote" concernant un autre

locataire, et l'ouverture d'enquêtes a été sollicitée par l'une des parties à la "procédure pilote", pour entendre des témoins. Qui plus est, le bail entre les parties à la présente procédure n'a jamais été produit. Par ailleurs, l'appelante a allégué son chiffre d'affaires et ses dépenses pendant l'utilisation effective du stand loué, se plaçant ainsi sur le plan de l'intérêt (positif) à l'exécution parfaite du contrat de bail. Dans ces conditions, le Tribunal aurait dû procéder à une comparution personnelle des parties, puis ordonner l'apport du contrat litigieux et des pièces comptables de l'appelante et ouvrir des enquêtes pour permettre à l'appelante d'établir les circonstances ayant entouré la conclusion du contrat ainsi que le paiement de certaines sommes à l'intimée et, enfin, les éléments de sa perte de gain. C'est seulement à l'issue de ces mesures que le Tribunal pourra déterminer si le contrat a été valablement invalidé pour cause d'erreur essentielle ou de dol ou, à défaut, si le stand loué présentait un défaut, pour cause d'absence d'une certaine affluence promise par l'intimée, et s'il y a lieu de condamner l'intimée à rembourser intégralement ou partiellement les sommes payées et/ou à payer d'une indemnité pour perte de gain.

E. 7

Le dossier devra donc être retourné au Tribunal des baux pour qu'il ordonne les mesures probatoires nécessaires dans le sens des considérants, avant de rendre une nouvelle décision.

E. 8

A teneur de l'art. 17 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. * * * * *

- 13/13 -

C/13540/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Ordonne la rectification de la qualité de l'appelante en ce sens qu'il s'agit de la société en nom collectif A_____, _____ Genève. A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la société en nom collectif A_____ contre le jugement JTBL/1146/2011 rendu le 3 octobre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13540/2010-5-D. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction nouvelle dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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.