

# **GE\_GERICHTE ACJC/24/2019 vom 14. Januar 2019**

GE Cour de justice, 2019-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_24\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_24_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/24/2019 du 14 janvier 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/24/2019 del 14 gennaio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu des conclusions prises en dernier lieu devant le Tribunal, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

L'acte d'appel doit revêtir la forme écrite et être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; cf. ég. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2). En l'espèce, l'appelante a conclu à l'annulation de la totalité du jugement sans critiquer le raisonnement du Tribunal ayant abouti au prononcé des chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement, de sorte que ces conclusions à cet égard sont irrecevables.

- 7/11 -

C/23898/2016 Formé par écrit dans le délai utile de trente jours, l'appel est au surplus recevable (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

La Chambre des baux et loyers connaît des appels dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

### **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; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir statué ultra petita.

### **E. 2.1**

Le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 al. 1 CPC). La question de savoir si le tribunal a accordé plus ou autre chose que ce qu'une partie au procès a demandé se détermine en premier lieu selon les conclusions formulées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_440/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.3).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le procès-verbal de l'audience du 20 mars 2018 ne fait pas mention d'une augmentation des conclusions de la bailleuse, de sorte que c'est à tort que le Tribunal a retenu que cette dernière aurait amplifié ses conclusions, qui étaient de 66'977 fr. 60 en capital dans sa demande. Partant, le montant visé au chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué - qui sera déterminé ci-après - ne pourra en tout état pas excéder 66'977 fr. 60 en capital.

### **E. 3**

L'appelante ne conteste pas le principe selon lequel elle a le devoir d'indemniser l'intimée pour le dommage qu'elle lui a causé en raison de la rupture prématurée du bail. En revanche, elle reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'intimée avait fait tout son possible pour réduire son dommage. Elle critique, subsidiairement, le montant de ce dommage tel que calculé par le Tribunal.

#### **E. 3.1**

Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). Lorsque le locataire ne s'acquitte pas ponctuellement de son loyer, il viole ses obligations contractuelles et s'expose, après qu'il ait libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer (ACJC/234/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3.1).

- 8/11 -

C/23898/2016 Le bailleur peut ainsi prétendre aux loyers échus entre le départ du locataire fautif et la relocation des locaux, ou, s'ils n'ont pas pu être reloués, jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire. Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548, consid. 5 et 6; ACJC/1494/2016 du 14 novembre 2016 consid. 3.2; ACJC/1501/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1; ACJC/234/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3.1). Le bailleur doit ajuster le montant des loyers en cas de baisse sur le marché (MRA 5/96 p. 234). Le bailleur supporte le fardeau de la preuve du dommage, notamment de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 consid. 5).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, il est établi que l'intimée a proposé les locaux à la location sur le site internet «E\_\_\_\_\_ch» dès qu'elle a repris possession des locaux. En effet, l'annonce porte le no d'objet 4\_\_\_\_\_ et les factures relatives à cet objet prouvent que l'offre est restée en ligne de juin à décembre 2016. En outre, deux témoins ont déclaré que des annonces avaient été régulièrement passées dans le journal «F\_\_\_\_\_» et que des affiches avaient été posées dans les cinq entrées du groupe d'immeubles G\_\_\_\_\_ ainsi qu'aux sept niveaux du parking de H\_\_\_\_\_. Par conséquent, il ne peut être reproché à l'intimée d'être restée inactive. Il ne saurait par ailleurs lui être reproché de ne pas avoir ajouté des photos des locaux dans ses annonces pour rendre ses offres plus attrayantes, dès lors que les indications essentielles sur les locaux, à savoir sa surface, sa situation et son prix, étaient clairement

mentionnées. Le prix proposé pour la location du bien litigieux sur le site «E\_\_\_\_\_ch» était de 550 fr./m<sup>2</sup> par année. On ignore à quel prix les locaux ont été proposés par les affiches et dans le journal «F\_\_\_\_\_» et il n'est pas prouvé que le prix de 13'250 fr. par mois indiqué sur le site de la régie ne soit resté plus de deux jours, pour revenir ensuite à 9'955 fr. par mois, de sorte que cela n'a pas pu être déterminant pour la relocation. Si le prix de 550 fr./m<sup>2</sup> par année était plus élevé que celui demandé à l'appelante (489 fr./m<sup>2</sup> par année), il est toutefois établi que le bien a pris de la valeur à la suite de la réalisation des travaux de rénovation, ce qui est corroboré par le fait que les locaux situés dans le même immeuble ont été loués 600 fr./m<sup>2</sup> par année. Un locataire a d'ailleurs été trouvé pour un prix de 524 fr./m<sup>2</sup> (129'433 fr. 85 / 247 m<sup>2</sup>) la première année et de 556 fr./m<sup>2</sup> (137'317 fr. 50 / 247 m<sup>2</sup>) dès la deuxième année. Il n'apparaît donc pas que le prix de 550 fr./m<sup>2</sup> par année soit excessif au regard du prix du marché. Il n'est, en outre, pas prouvé que l'intimée aurait immédiatement trouvé un nouveau locataire en proposant les locaux au prix payé précédemment par l'appelante. A cela

- 9/11 -

C/23898/2016 s'ajoute qu'en contractant avec un nouveau locataire, l'intimée, qui s'engageait pour un contrat de longue durée, n'avait pas à se contenter d'un loyer inférieur au prix qu'elle était en droit de réclamer compte tenu des travaux effectués dans l'immeuble. Au vu de ce qui précède, le prix de location proposé par l'intimée n'était pas de nature à empêcher sa relocation. La moquette des locaux et les luminaires ont été changés postérieurement à la signature du nouveau contrat de bail de sorte que l'on ne saurait retenir que leur état était tel qu'ils ont empêché une relocation plus rapide de l'objet. Enfin, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait pas être exigé de l'intimée qu'elle contracte à nouveau avec l'appelante puisque celle-ci a été régulièrement en retard dans le paiement du loyer, ce qui a d'ailleurs donné lieu à la résiliation du bail pour défaut de paiement. La locataire n'a, pour le surplus, pas allégué avoir proposé d'autre locataire de remplacement qu'elle-même. Au vu de ce qui précède, l'intimée est en droit de prétendre au paiement d'un montant correspondant au loyer de l'appelante pour les mois de juin à novembre 2016, l'étendue de cette période n'étant pas contestée par l'appelante, ainsi que des frais découlant de la remise sur le marché du bien litigieux. En revanche, il ne doit pas être tenu compte des charges, l'intimée n'ayant pas prouvé avoir dû s'en acquitter elle-même. Par conséquent, c'est une somme 62'436 fr. 20 - soit 59'616 fr. de perte de loyer (6 mois à 9'936 fr.), de frais d'huissier judiciaire (1'728 fr.), de remplacement de cylindres (399 fr. 60) et de frais de publication (692 fr. 60) - que l'intimée est en droit de réclamer à l'appelante au titre de réparation de son dommage.

#### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal de lui avoir accordé une réduction de loyer de 10 à 20% pour les nuisances subies par les travaux réalisés entre le 12 octobre 2015 et le 29 juin 2016. C'est à tort qu'elle fait valoir que l'intimée se serait engagée à lui accorder une réduction de loyer de 15 à 20% puisque cette dernière n'a articulé ces chiffres que de manière indicative dans son courrier du 2 décembre 2015 et qu'elle n'a pris aucune conclusion en ce sens devant le Tribunal. L'appelante n'ayant, pour le surplus, pas indiqué en quoi la manière dont le Tribunal a calculé la réduction de loyer qui lui été accordé était critiquable, il n'y a pas lieu d'y revenir.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens que l'appelante

- 10/11 -

C/23898/2016 sera condamnée à verser à l'intimée la somme de 54'051 fr. 30 (62'436 fr. 20 - 8'384 fr. 90). Cette somme portera intérêt à 5% l'an dès le 15 avril 2017, le dies a quo des intérêts moratoires n'ayant pas été critiqué en appel.

#### **E. 6**

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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/23898/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juin 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/469/2018 rendu le 22 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23898/2016 et irrecevable pour le surplus. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait, et statuant à nouveau sur ce point : Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ la somme de 54'051 fr. 30 plus intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2017. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.