

GE_GERICHTE ACJC/263/2016 vom 24. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_263_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/263/2016 du 24 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/263/2016 del 24 giugno 2015

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, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel respecte la forme et le délai prescrits par la loi (art. 311 al. 1, art. 130, 131, 145 al. 1 let. b CPC). Il est ainsi recevable.

- 12/20 -

C/27530/2012

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Elle a notamment la possibilité d'administrer elle-même des preuves (art. 316 al. 3 CPC) ou de renvoyer la cause en première instance pour complément d'instruction (art. 318 al. 1 let. c CPC), y compris pour auditionner des personnes dont le témoignage a été écarté par le Tribunal.

E. 2

Le bailleur et la nouvelle propriétaire de l'immeuble - dont la qualité de partie à la procédure a été retenue par le Tribunal et non pas remise en cause en appel par les parties - réclament le remboursement des frais encourus par le bailleur pour faire débarrasser le bar au sous-sol, faire remplacer des convecteurs, faire enlever des autocollants et nettoyer les vitres au rez-de-chaussée et faire réparer, poncer et vernir les parquets au rez-de-chaussée et au sous-sol.

E. 2.1

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur découvre plus tard des défauts, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a al. 3 CO).

Il appartient au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose.

En cas de contestation, il incombe au bailleur réclamant une indemnité (art. 8 CC) de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1, 4C.261/2006 consid. 3.1; 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2 in fine, publié in SJ 1996 p. 322).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2).

Pour le surplus, le procès-verbal contradictoire d'état des lieux d'entrée et de sortie est un moyen de preuve privilégié pour démontrer l'état de la chose à l'entrée et à la sortie du locataire.

E. 2.2

Aux termes d'un état des lieux de sortie établi en commun et signé notamment par le locataire, celui-ci s'est engagé à prendre à sa charge certains travaux non contestés dont le coût total – également admis – s'est élevé à 6'836 fr. 78.

- 13/20 -

C/27530/2012

Par ailleurs, aux termes du même état des lieux de sortie, le locataire s'est engagé à prendre à sa charge l'arrachage de la moquette au sous-sol, la "repose" du bar ainsi que le nettoyage complet de l'arcade, à l'exception du sol. Le bailleur a ensuite fait arracher ladite moquette, pour un coût – établi par facture – de 1'180 fr. Ce montant est donc dû.

Quant au bar, le bailleur l'a fait enlever pour un coût – également établi par facture – de 1'490 fr. 40, tandis que le locataire n'allègue aucune autre finalité, moins compliquée et donc moins onéreuse, qui aurait été visée par le terme de "repose". La Cour en déduit que les parties visaient en réalité, d'un commun accord, la dépose du bar, de sorte que le montant engagé par le bailleur pour ces travaux doit être remboursé.

En revanche, l'expression imprécise de "nettoyage complet de l'arcade" ne visait pas clairement l'enlèvement des autocollants et le nettoyage des vitres, de sorte que le montant y relatif n'est pas dû.

En ce qui concerne, enfin, la réparation du parquet, son ponçage et son vernissage, les prétendus défauts ont été signalés après la démolition du bar alors qu'ils étaient nécessairement visibles avant sur toute la surface de l'arcade, à la seule exception de celle, très réduite, qui était directement couverte par le meuble de bar encore à débarrasser. Or, dans l'état des lieux de sortie, les parties avaient expressément exclu de mettre à la charge

du locataire les frais de nettoyage du sol. Qui plus est, lorsque des locaux sont mis à bail à destination d'un bar, leur usage convenu implique nécessairement l'écoulement de boissons et la chute de bris de verre, particulièrement néfastes pour un parquet. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de condamner le locataire et sa codébitrice solidaire au remboursement des frais de réparation, de ponçage et de vernissage de tout le parquet de l'arcade.

En définitive, le montant total dû pour les défauts causés aux locaux loués s'élève donc à 9'507 fr. 18 (= 6'836 fr. 78 + 1'180 fr. + 1'490 fr. 40), avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 6 mai 2013, date de la demande reconventionnelle des bailleurs. Le locataire et sa codébitrice seront condamnés à payer ce montant au bailleur, conjointement et solidairement. Il n'y a en revanche pas lieu de les condamner au paiement en faveur de la société appelante (sur appel principal) qui n'a jamais été liée au locataire, ni à sa codébitrice.

E. 3

Le locataire et sa codébitrice solidaire contestent leur condamnation à rembourser la moitié de la perte de loyers subie par le bailleur tandis que celui-ci et la nouvelle propriétaire de l'immeuble réclament le remboursement intégral de cette perte.

E. 3.1

Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO).

- 14/20 -

C/27530/2012

La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec qui il vit, des visites, des employés ou des sous-locataires (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2).

L'art. 257f al. 3 CO ne règle qu'une conséquence particulière de cette violation contractuelle, soit la faculté pour le bailleur de résilier le contrat de façon anticipée. Pour le surplus, les règles générales sont applicables; le bailleur peut demander la réparation du dommage subi en se fondant sur les art. 97 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2 avec références). En particulier, les réductions de loyer accordées à d'autres locataires peuvent être constitutives d'un dommage subi par le bailleur (WESSNER in Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, 2010, n° 51, 52 ad art. 257f CO).

Selon l'art. 97 al. 1 CO, 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. On discerne donc quatre conditions cumulatives : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute, un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2011 du 22 juin 2011 consid.

2.2.2).

Il appartient au créancier d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO).

Le débiteur peut apporter une preuve contraire pour chaque fait pertinent. A cet égard, il dispose également d'un droit à la preuve (art. 152 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.). Toutefois, ce droit n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (arrêt du Tribunal fédéral 5A_256/2015 du 13 août 2015 consid. 2.1.1 avec références; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 avec références; ATF 138 III 374 consid. 3.1.4 pour l'exclusion d'une contre-preuve, par appréciation anticipée).

E. 3.2

L'art. 44 CO, applicable à la responsabilité contractuelle en vertu de l'art. 99 al. 3 CO, permet de réduire les dommages-intérêts ou même de n'en point allouer lorsque des faits dont la partie lésée est responsable ont contribué à créer

- 15/20 -

C/27530/2012 le dommage ou à l'augmenter. L'art. 44 al. 1 CO laisse à cet égard au juge une large marge d'appréciation au sens de l'art 4 CC (ATF 130 III 182 consid. 5.5.2; 127 III 453 consid. 8c p. 459).

Par ailleurs, la faute ou le fait propre du lésé peut rompre le lien de causalité adéquate si elle constitue une circonstance tout à fait exceptionnelle ou apparaît si extraordinaire que l'on ne pouvait pas s'y attendre. Il ne suffit pas que l'acte concurrent soit imprévisible; il faut encore qu'il ait une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à l'amener, et notamment le comportement de l'auteur (ATF 127 III 453 consid. 5d p. 457; 123 III 306 consid. 5b p. 314; 122 IV 17 consid. 2c/bb et les arrêts cités). Pour faire apparaître inadéquate la relation de causalité entre le comportement de l'auteur et le dommage, la faute de la victime doit être si lourde et si déraisonnable que l'on ne pouvait compter avec sa survenance (ATF 116 II 519 consid. 4b p. 524).

E. 3.3

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 avec références).

La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2 avec références).

E. 3.4

En l'espèce, il résulte des nombreuses pièces produites et des témoignages recueillis, ainsi que des jugements JTBL/4_____ et JTBL/5_____, que le locataire et sa codébitrice ont exploité dans les locaux loués un bar ouvert au-delà de 22 heures et parfois jusqu'à 2 heures du matin, en y diffusant constamment de la musique et en y attirant une nombreuse clientèle dont les conversations, chants et cris débordaient sur la voie publique devant le bar, dans une mesure variable au fil du temps.

La Cour considère que les très nombreuses preuves fournies à cet égard lui ont permis de se forger une conviction que les témoignages proposés par le locataire et sa codébitrice ne pourraient plus modifier. Ainsi, le droit à la preuve de ces derniers ne s'oppose pas à ce que la Cour n'entende pas les témoins dont ils sollicitent l'audition et n'ordonne pas l'apport des procédures, écritures et pièces dont le locataire et sa codébitrice sollicitent l'apport.

- 16/20 -

C/27530/2012

Il est ainsi établi que le locataire et sa codébitrice ont violé leur obligation contractuelle de ne pas provoquer des nuisances sonores gênant les autres locataires, en particulier après 22 heures.

E. 3.4.1

La faute du locataire et de sa codébitrice est non seulement présumée, mais également établie dans la mesure où ils ont continué l'exploitation de leur bar, en y diffusant de la musique et au-delà de 22 heures, après avoir été informés par la régie immobilière, peu avant l'ouverture du bar, de l'isolation phonique déficiente puis, quelques mois après l'ouverture du bar, des plaintes des autres locataires.

E. 3.4.2

Le dommage subi par le bailleur, sous forme de réduction de ses revenus immobiliers et d'une dette de dommages-intérêts à l'égard de deux autres locataires de l'immeuble, est établi et d'ailleurs non contesté.

E. 3.4.3

Le bailleur avait loué les locaux au locataire en vue de "l'exploitation d'un tea-room, bar à vins et bières avec possibilité de petite restauration". Or, la procédure a permis d'établir que l'immeuble souffrait d'un manque important en matière d'isolation phonique et que les normes en matière de protection contre les bruits ne permettaient en réalité même pas l'exploitation d'un établissement sans musique dans les locaux loués alors que celle d'un bar à vins et bières implique, de façon notoire, la diffusion d'une musique d'ambiance.

Il s'ensuit que les locaux loués ne présentaient pas une qualité de construction sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Par conséquent, les locaux loués souffraient d'un défaut, indépendamment de toute faute du bailleur et sans égard à la possibilité de réparer ce défaut.

Toutefois, ce défaut n'était pas propre à rompre le lien de causalité adéquate entre la violation de l'obligation contractuelle du locataire et de sa codébitrice de ne pas provoquer des nuisances sonores excessives, d'une part, et le dommage subi par le bailleur en raison de ces nuisances, d'autre part. En effet, ce défaut ne constitue pas une circonstance tout à fait exceptionnelle à laquelle personne ne pouvait s'attendre, et il n'avait pas une importance telle qu'il reléguait complètement à l'arrière-plan le comportement du locataire de l'arcade et

de sa codébitrice comme cause du bruit, notamment nocturne.

Il y a donc un lien de causalité adéquate entre la violation de l'obligation contractuelle du locataire et de sa codébitrice, d'une part, et le dommage subi par le bailleur sous forme de réduction de ses revenus immobiliers et d'une dette de dommages-intérêts à l'égard de deux autres locataires de l'immeuble, d'autre part.

E. 3.4.4

Le défaut de l'arcade louée a contribué à créer le dommage du bailleur. En effet, si l'immeuble avait joui d'une bonne isolation phonique de par sa

- 17/20 -

C/27530/2012 construction, alors le bruit perçu dans les logements sis au-dessus du bar aurait été bien atténué.

Il se justifie donc de réduire les dommages-intérêts dus au bailleur de moitié.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a condamné le locataire de l'arcade et sa codébitrice à payer au bailleur la somme de 10'586 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2012, à titre de dommages-intérêts pour la perte subie par le bailleur en raison de sa condamnation judiciaire à payer à F_____ et E_____, au total, le double de ce montant.

E. 4

Le bailleur et la nouvelle propriétaire de l'immeuble requièrent également le remboursement intégral des frais d'avocat encourus par le bailleur, tandis que le locataire et sa codébitrice solidaire s'y opposent.

E. 4.1

Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable, et il ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie. Le dommage sujet à réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2).

Une action en dommages-intérêts séparée ou ultérieure est exclue de manière générale pour tous les frais qui s'incorporent aux dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC. Cela concerne aussi les procédures et les domaines juridiques pour lesquels une règle spécifique fédérale ou cantonale exclut que ces dépens soient taxés. En effet, les actions en dommages-intérêts accordées par le droit de la responsabilité civile, notamment par les art. 41 ou 97 CO, ne sont pas disponibles pour éluder les règles spécifiques du droit de procédure civile et procurer au plaideur victorieux, en dépit de ces règles, une réparation que le législateur compétent tient pour inappropriée ou contraire à des intérêts supérieurs. Ainsi, le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtiendrait pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer de choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer ces dépens (ATF précité consid. 4.4).

E. 4.2

Quant aux frais d'avocat invoqués en l'espèce par le bailleur comme dommage supplémentaire, la présente procédure a permis d'établir que deux autres locataires déterminés de l'immeuble, à savoir F_____ et E_____, ont introduit chacun une procédure judiciaire dirigée contre le bailleur (alors propriétaire de l'immeuble), le 25 octobre 2010, et qu'ils ont obtenu chacun un jugement condamnant ledit

- 18/20 -

C/27530/2012 bailleur à leur accorder des réductions de loyer et à leur payer des dommages- intérêts, le 13 novembre 2012.

Le bailleur n'a pas exposé en quoi l'assistance de son avocat était nécessaire durant les deux procès l'opposant devant une juridiction qui connaît de par la loi la gratuité (art. 22 al. 1 LaCC) à F_____ et E_____, procès qu'il a perdus au terme de la procédure de première instance. En particulier, se pose la question de savoir s'il n'aurait pas pu faire l'économie de ses frais d'avocat s'il avait immédiatement acquiescé aux demandes de F_____ et E_____.

Ce raisonnement vaut également pour les frais d'avocat engagés avant et après les deux procès contre F_____ et E_____, pour la défense des intérêts du bailleur dont on ne perçoit ni la nature exacte ni l'ampleur, en l'absence d'allégués précis - à l'égard des autres locataires de l'immeuble.

Le bailleur n'a pas exposé de faits qui permettraient d'établir un lien de causalité adéquate entre la violation de l'obligation contractuelle du locataire de l'arcade et de sa codébitrice de ne pas troubler de façon excessive la tranquillité des autres locataires de l'immeuble (dont F_____ et E_____), d'une part, et les dettes d'honoraires de ce bailleur à l'égard de son avocat, pour la défense de ses intérêts (non détaillés) à l'égard des autres locataires de l'immeuble, d'autre part.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire de l'arcade et sa codébitrice à rembourser au bailleur les frais d'avocat engagés par celui-ci pour la défense de ses intérêts – pas assez déterminés – à l'égard de tiers locataires (dont au moins un n'est pas identifié).

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de répondre à la question de savoir si l'art. 22 al. 1 LaCC exclut la condamnation d'un tiers responsable à rembourser à l'une des parties à un procès devant les juridictions genevoises des baux et loyers les frais d'avocat encourus par cette partie dans le cadre de ce procès (la condamnation de l'autre partie au même procès à rembourser les frais d'avocat en question, en vertu d'une responsabilité contractuelle de cette autre partie, étant en tout cas exclue [ATF 139 III 190 consid. 4]).

Le jugement entrepris, qui a débouté le bailleur et la nouvelle propriétaire de l'immeuble de ce chef de leurs conclusions sera confirmé sur ce point.

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). * * * * *

- 19/20 -

C/27530/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Rectifie la qualité de D_____, actuellement D_____ EN LIQUIDATION. A la forme : Déclare recevables l'appel principal interjeté le 26 août 2015 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 30 septembre 2015 par C_____ et D_____ EN LIQUIDATION contre le jugement JTBL/775/2015 rendu le 24 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27530/2012-1 OOD. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne C_____ et D_____ EN LIQUIDATION, conjointement et solidairement, à payer à A_____ la somme de 9'507 fr. 18, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2013. Confirme ce jugement pour le surplus. 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; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 20/20 -

C/27530/2012

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.