

GE_GERICHTE ACJC/286/2017 vom 8. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_286_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/286/2017 du 8 avril 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/286/2017 del 8 aprile 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).

En l'espèce, la demande principale portait sur 150'008 fr. 60 et la demande reconventionnelle sur 58'086 fr. 65, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

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.

Le jugement du Tribunal du 8 avril 2016 a été communiqué aux parties le 11 avril 2016.

L'appel du 12 mai 2016 a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

E. 1.3

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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121, p. 349 ss, n° 121).

- 12/16 -

C/10082/2015

E. 1.4

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

En l'espèce, l'intimée a produit une pièce nouvelle, soit le jugement du Tribunal de première instance JTPI/6883/2016 du 26 mai 2016.

Ce jugement ayant été rendu après le prononcé du jugement entrepris, il est recevable.

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir admis sa compétence *rationae materiae* pour juger de la prétention de l'intimée relative à la reprise du stock.

E. 2.1

Selon l'article 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), soit, notamment, s'il est compétent à raison de la matière (al. 2 let. b).

La compétence *rationae materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière.

Pour déterminer la compétence en raison de la matière du Tribunal des baux et loyers, on fera preuve de souplesse (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 46). Elle doit être interprétée largement et s'étend notamment aux prétentions liées à un rapport quasi contractuel analogue au bail, par exemple aux demandes d'indemnités pour occupation illicite des locaux, aux demandes de dommages-intérêts fondées sur un rapport de bail, à un litige relatif à une peine conventionnelle prévue par le bail, aux prétentions fondées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions du code des obligations et aux prétentions fondées sur un contrat mixte lorsque l'élément de bail est prépondérant (LACHAT, op. cit., p. 44).

Dès lors, la compétence du Tribunal des baux et loyers dépend de la qualification des actes et des prétentions portés devant lui.

E. 2.2

Les parties ont conclu, le 6 juin 2011, deux contrats. Le premier, intitulé "Contrat de gérance avec option d'achat", porte sur la location d'une discothèque night-club aux appelants, ceux-ci étant désignés comme gérants libres (art. 1 du

- 13/16 -

C/10082/2015 contrat). Le loyer est décrit à l'art. 4 du contrat. Il n'est pas contesté qu'il s'agisse d'un contrat de bail à ferme non agricole au sens des art. 275 ss CO.

Selon l'art. 12 du contrat de bail, intitulé "Stock de marchandises", les appelants se sont obligés à reprendre le stock de boissons, le paiement du stock devant intervenir selon les termes d'un accord séparé entre les parties.

Par un second contrat, intitulé "Reprise du stock", les appelants se sont engagés à reprendre le stock de boissons. Le contrat décrit les conditions de reprise dudit stock, en particulier le prix auquel celui-ci est repris. Il prévoit qu'en cas d'annulation de la convention, le stock ne sera pas repris. Il s'agit d'un contrat de vente.

L'on se trouve ainsi en présence de deux contrats. Toutefois, ceux-ci sont indissolublement liés et ne forment économiquement qu'une seule relation contractuelle comprenant des éléments de bail et des éléments de vente (contrats connexes, cf. THEVENOZ, in Commentaire romand, CO I, 2003, n° 14 à 16).

Les éléments relevant du contrat de bail à ferme sont prépondérants, la reprise du stock pouvant être qualifiée de convention accessoire. Il en découle que c'est à raison que le

Tribunal s'est déclaré compétent pour connaître des prétentions relatives à la reprise du stock. Le grief des appelants est ainsi infondé.

E. 3

Les appelants soutiennent que le contrat de bail à ferme du 6 juin 2011 n'aurait pas été valablement conclu, faute de procuration valable permettant à G _____ de représenter l'intimée. Ils font valoir qu'aucune procuration n'a été jointe à la convention du 6 juin 2011, qu'ils n'ont pas été contredits lorsqu'ils ont affirmé, dans le cadre de la procédure de mainlevée, qu'une telle procuration n'existait pas et, enfin, que la procuration signée le 1er janvier 2011 est apparue tardivement ou en cours de procédure.

Le Tribunal a retenu qu'il ressortait de la procédure que G _____ était au bénéfice d'une procuration et que le contrat avait été valablement conclu.

E. 3.1

Les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté (art. 32 al. 1 CO). En l'absence de pouvoirs, le contrat peut être ratifié (cf. art. 38 al. 1 CO), éventuellement par actes concluants.

E. 3.2

En l'espèce, rien ne permet de penser que la procuration du 1er janvier 2011, antérieure à la signature du contrat, n'était pas valable. Il faut donc admettre que G _____ a valablement représenté l'intimée lors de la conclusion du contrat du 6 juin 2011 et que celui-ci a donc été valablement conclu.

Indépendamment de la question des pouvoirs de représentation de G _____, l'intimée a exécuté le contrat en mettant les locaux loués à la disposition des

- 14/16 -

C/10082/2015 appelants et en leur transférant le stock de boissons, manifestant ainsi son accord avec son contenu.

Le grief des appelants est infondé.

E. 4

Les appelants contestent le calcul opéré par le Tribunal pour déterminer le montant dû par eux pour la reprise du stock. Le Tribunal a fixé la valeur du stock à 46'986 fr. 26. Ils soutiennent que la valeur du stock restitué, selon le décompte établi par huissier judiciaire en date du 14 septembre 2011 (pièce 21, intimée), était de 55'895 fr. et non de 46'986 fr. 26. Le montant restant dû à ce titre par les appelants se monte ainsi selon eux à 4'654 fr., soit la valeur initiale du stock de 76'029 fr. 66, dont il convient de déduire le premier acompte de 15'480 fr. et la valeur résiduelle du stock de 55'895 fr.

Or, un décompte précis du stock effectué par la Cour, sur la base de l'inventaire de l'huissier judiciaire du 14 septembre 2011, fait apparaître une valeur de 54'696 fr. 90 (cf. en fait, let. C. k).

En corrigeant sur cette base le calcul effectué ci-dessus, le montant résiduel dû par les appelants à l'intimée est de 5'852 fr. 75.

Le chiffre 5 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence.

E. 5

Les appelants soutiennent que c'est à tort que le Tribunal les a condamnés à payer la TVA sur les loyers arriérés.

E. 5.1

D'ordinaire, le loyer d'un café-restaurant s'entend hors TVA. Cette dernière n'est due par le locataire ou par le fermier que lorsque le bailleur a assujéti son immeuble à la TVA. Le contrat précisera si le locataire doit s'acquitter de la TVA en sus du loyer (LACHAT, *Le bail des cafés et des restaurants*, in 18ème séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 247, n° 56 et notes 109 et 110; cf également CARRON/PLATTNER, *Contrat de bail et valorisation immobilière*, in 18ème séminaire sur le bail à loyer, 2014, pp. 30-31, n° 94 à 97).

E. 5.2

En l'espèce, les appelants ont admis en première instance que, contractuellement, le loyer devait être augmenté de la TVA (allégué 31 de la demande, admis dans la réponse).

Par leur argumentation, les appelants allèguent nouvellement en appel que le bail ne pouvait pas être assujéti à la TVA et donc que l'immeuble et/ou eux-mêmes n'étaient pas assujéttis à la TVA. Ces allégations nouvelles sont irrecevables (art. 317 al. 1 CPC), de sorte que l'argumentation des appelants n'a pas à être examinée par la Cour.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

- 15/16 -

C/10082/2015

E. 6

Dans un grief peu clair, les appelants déclarent compenser les sommes réclamées par l'intimée, à hauteur de 58'500 fr. 35, avec une créance dont ils prétendent être titulaires de 54'086 fr. 65, après avoir déclaré renoncer à la demande reconventionnelle formulée en première instance et qui portait précisément sur ce montant.

E. 6.1

L'acte de recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). Il doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/HILBER in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENHÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2ème éd. 2013, n° 12 et n° 38 ad art. 311 CPC). Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n° 2 ad art. 321 CPC).

L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.4.2).

E. 6.2

En l'espèce, les appelants n'exposent pas en quoi consiste la créance qu'ils invoquent, ni, a fortiori, en quoi elle serait fondée. Faute de motivation suffisante, ce grief est irrecevable.

E. 7

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). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2016 par C_____, B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/331/2016 rendu le 8 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10082/2015-1-OOD.

- 16/16 -

C/10082/2015 Au fond : Annule le chiffre 5 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne C_____, B_____ et A_____, conjointement et solidairement, à payer à D_____ la somme de 5'852 fr. 75 pour la reprise du stock avec intérêts à 6% dès le 14 septembre 2011. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.