

GE_GERICHTE ACJC/398/2020 vom 9. März 2020

GE Cour de justice, 2020-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_398_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/398/2020 du 9 mars 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/398/2020 del 9 marzo 2020

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).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande principale en paiement portant sur un montant total de 131'818 fr. 95. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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.

L'appel est interjeté dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.4

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 107 à 109 CO en retenant que les conditions d'une résolution du contrat n'étaient pas remplies.

E. 2.1

A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et de l'entretenir dans cet état.

L'art. 258 al. 1 CO prévoit que si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats.

Les règles de l'inexécution des contrats ne peuvent dès lors être invoquées qu'en cas de retard dans la livraison de la chose ou de la livraison gravement défectueuse (AUBERT in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 4 ad. art.

258 CO).

En l'absence de définition légale, la notion de défaut 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 (TF, MP 2006 140; arrêts du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1;

- 13/19 -

C/18690/2017 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les réf.; TF, SJ 1997 661). 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 (ATF 135 III 345, c.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et réf. cit., AUBERT, op. cit., p. 306, n. 33 ad art. 258 CO).

E. 2.2

A teneur de l'art. 107 al. 1 CO, lorsque, dans un contrat bilatéral, l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer ou lui faire fixer par l'autorité compétente un délai convenable pour s'exécuter.

La fixation n'est toutefois pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet (art. 108 al. 1 CO). Cela est le cas notamment lorsque par son comportement, le débiteur manifeste clairement et définitivement qu'il refuse d'exécuter la prestation due (THEVENOZ, Commentaire romand, CO I, 2ème éd., n. 4 ad. art. 108).

La demeure prend fin notamment par l'exécution de l'obligation (THEVENOZ, op. cit., CO I, n. 33 ad. art. 102).

Selon l'art. 82 CO, le créancier qui exige l'exécution d'une obligation à son débiteur se doit d'avoir offert la sienne. Lorsque ce n'est pas le cas, le débiteur est en mesure de soulever une exception d'inexécution. Afin de pouvoir soulever une telle exception, les parties doivent être liées par un contrat synallagmatique et les obligations doivent être exigibles (HOHL, op. cit., CO I, n. 3 ss ad. art. 82).

E. 2.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée a changé les cylindres des locaux sis au deuxième étage, ce dont l'appelante s'est rendue compte le 18 août 2016. L'appelante conteste en revanche la remise en place des cylindres le

E. 5

septembre 2016, dès notification de la décision du Tribunal des baux et loyers sur mesures provisionnelles du 2 septembre 2016.

Il ressort toutefois de la procédure que l'appelante n'a jamais formellement contesté avoir eu à nouveau accès aux locaux litigieux dès le 5 septembre 2016. Elle s'est contentée d'alléguer que l'intimée avait feint la restitution, sans toutefois en apporter la preuve. Il apparaît donc que l'appelante avait à nouveau la possession des locaux lors de la résolution des contrats et que, partant, la demeure avait déjà pris fin à ce moment.

On ne saurait par ailleurs déduire du fait que l'intimée a déposé un appel contre l'ordonnance de mesures provisionnelles, qu'elle refusait de remplir ses obligations contractuelles et donc qu'une mise en demeure aurait été superfétatoire.

C/18690/2017

Il ressort, en effet, de la correspondance échangée entre les parties et de la procédure de mesures provisionnelles visant à la restitution de la possession des locaux sous-loués, que l'intimée souhaitait la continuation du rapport contractuel. Indépendamment des motifs invoqués à l'appui de l'appel, le seul dépôt de celui-ci ne permettait dès lors pas de justifier une résolution des contrats. L'intimée pouvait faire valoir ses droits en justice, par les voies de recours offertes par la loi, sans que l'on considère par là qu'elle ne souhaitait pas exécuter ses obligations contractuelles.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, lors de la résolution des contrats, l'intimée n'était ainsi pas en demeure de fournir sa prestation contractuelle. Partant la résolution des contrats est inefficace. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point. 3. Subsidiairement, l'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu la caducité automatique des contrats de collaboration et de sous-location, compte tenu de leur interdépendance et de la réalisation de la condition résolutoire prévue dans le contrat de collaboration.

3.1 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. 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 138 III 425 consid. 5.2; 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit ne doit être admis qu'avec restriction (ATF 139 III 24 consid. 3.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). 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; 127 III 357 consid. 4c/bb). 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 135 III 162 consid. 3.3.1; 134 III 52 consid. 2.1 et les références doctrinales).

Le simple fait de tarder à faire valoir son droit en justice ne constitue pas un abus de droit (ATF 138 I 232 consid. 6.4; 132 III 172 consid. 3.3; 125 I 14 consid. 3g), sous peine de vider de son sens l'institution de la prescription. Il faut qu'à l'écoulement du temps s'ajoutent des circonstances qui font apparaître l'exercice du droit comme étant en contradiction irrémédiable avec l'inaction antérieure du créancier et donc comme contraire aux règles de la bonne foi (ATF 125 I 14 consid. 3g; 116 II 428 consid. 2; 107 II 231 consid. 3b). De telles circonstances doivent être admises lorsque le silence du créancier permettait de conclure avec certitude à une renonciation à faire valoir son droit ou lorsque son inaction a

C/18690/2017 engendré des inconvénients pour l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 8C_639/2013 du 30 juillet 2014 consid. 7.1).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de partenariat et les baux de sous-location étaient interdépendants et que la clause IX point 3 du contrat de partenariat contenait une condition résolutoire, dont la réalisation était à même de provoquer la caducité de l'ensemble des contrats précités. Toutefois, comme l'ont relevé pertinemment les premiers juges, l'appelante n'a jamais prétendu que la condition résolutoire contenue dans le contrat

de partenariat était remplie. Elle a au contraire déposé une requête de mesures provisionnelles visant à conserver les locaux et à poursuivre ses rapports contractuels avec l'intimée. En résolvant les contrats, l'appelante a par ailleurs démontré que pour elle, ceux-ci étaient encore en vigueur et n'étaient dès lors pas caducs. Soutenir uniquement à l'occasion de la présente procédure que les contrats étaient devenus caducs, comme argument subsidiaire à la validité de la résolution, relève dès lors de l'abus de droit, l'appelante ayant manifestement renoncé à faire valoir son droit à invoquer la caducité des contrats. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également. 4. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé les dommages-intérêts négatifs résultant de la résolution et de la caducité des contrats de collaboration et de sous-location, en application de l'art. 107 al. 2 CO.

Encore plus subsidiairement, elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu son droit à être indemnisée pour ses dommages-intérêts positifs en application de l'art. 82 CO.

4.1 Celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat (art. 82 CO).

Le débiteur auquel l'exécution est réclamée a le droit de refuser sa prestation en soulevant l'exception d'inexécution si, de son côté, le créancier qui poursuit l'exécution n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contre-prestation (ATF 128 V 224 consid. 2b; HOHL, op. cit., 2012, n. 1 ad art. 82 CO).

Par exécution, il faut entendre l'exécution parfaite. Pour être parfaite, la prestation doit correspondre par son objet à celle qui est due et elle doit être exécutée au lieu fixé et au moment convenu (HOHL, op. cit., n. 2, Intro. art. 68-83 CO et n. 8 ad art. 82 CO).

L'admission de l'exception d'inexécution suppose la réalisation de trois conditions: les prestations réciproques sont dues en vertu d'un seul et même contrat bilatéral parfait, les prestations sont toutes deux exigibles et le créancier n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contre-prestation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_498/2016 du 31 janvier 2017 consid. 4.2.1; 4C.319/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2).

- 16/19 -

C/18690/2017

Il appartient au créancier qui poursuit l'exécution de sa créance de prouver les faits permettant de constater l'existence de la créance invoquée, le débiteur qui soulève l'exception d'inexécution doit prouver l'existence de sa contre-crédence; il appartient ensuite au créancier de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en application de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_68/2010 du 12 octobre 2010 consid. 3.2.3).

4.2 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.

La responsabilité fondée sur l'art. 97 al. 1 CO est soumise à quatre conditions : la violation du contrat, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage, ainsi que la faute. Le créancier supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des trois premières conditions (ou faits pertinents), ce qui signifie que, si

le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5 p. 701 s.; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 126 III 189 consid. 2b p. 191 s.). En revanche, il incombe au débiteur, dont la faute est présumée, de prouver la quatrième condition, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ("à moins qu'il ne prouve..."); il supporte ainsi le fardeau de la preuve des faits libératoires pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence d'une faute ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_119/218 du

E. 5.1

Selon l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

L'idée sous-jacente à 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). De même, 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 (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). 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 (cf. CHAIX, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II p. 67).

Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités).

Cela étant, le bailleur a l'obligation d'entreprendre ce qui est raisonnablement exigible pour réduire son dommage (cf. art. 264 al. 3 let. b CO). En cas de défaillance du locataire, il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou qu'elle paraît d'emblée inutile, se mettre lui-même à la recherche d'un nouveau locataire. Il ne faut cependant pas inverser les rôles, en ce sens que c'est au locataire qui entend se libérer prématurément de faire en sorte que son cocontractant en subisse le moins possible les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a, in Praxis 1999 p. 315 s.; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1, in Praxis 2003 p. 589; ATF 119 II 36 consid. 3c).

- 18/19 -

C/18690/2017

A cet égard, doctrine et jurisprudence attendent du bailleur qu'il commence la recherche d'un locataire de remplacement au plus tôt après la restitution effective des locaux par le locataire sortant, recherche qui peut être effectuée par l'insertion d'annonces sur internet ou

dans les journaux, par consultations des listes d'inscrits en attente de logement (pour un bailleur professionnel) ou encore par la communication de l'offre de logement à des régies de la place (arrêt du Tribunal fédéral 4C_171/2005 du 31 août 2005; ACJC/389/2007 du 2 avril 2007).

Si le bailleur n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux, on réduira en équité le montant dû. Il en va ainsi lorsque le bailleur constate que le locataire sortant ne parvient pas à trouver un candidat ou ne veut pas effectuer des recherches (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 817).

E. 5.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée devait réduire le dommage lié résiliation anticipée de l'appelante. Il ressort toutefois, au vu des spécificités de la sous-location litigieuse, que seul un partenaire dans le domaine médical aurait été intéressé à reprendre les contrats précités et à collaborer avec l'intimée dans ses propres installations médicales pour une durée aussi limitée. Partant, et nonobstant ce qu'allègue l'appelante, les premiers juges n'ont pas outrepassé leur pouvoir d'appréciation en retenant une durée prévisible d'un an et six mois pour trouver un nouveau sous-locataire, susceptible de reprendre les contrats précités dans les mêmes conditions que celles qui avaient été convenues entre les parties à la présente procédure.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé sur ce point également. 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 loyer. * * * * *

- 19/19 -

C/18690/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/491/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mai 2019 dans la cause C/18690/2017-6-OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

E. 7

janvier 2019 consid. 5.2).

4.3 En l'espèce, il ressort des contrats conclus le 30 avril 2016 que les parties n'ont conditionné le paiement des deux tranches de 125'000 fr. à aucune exigence de durée du bail. Le paiement de la première tranche étant soumise à la signature et à l'acceptation formelle des contrats de sous-location par la bailleuse principale et celui de la seconde tranche à la seule condition de l'échéance du terme du 31 août 2016, ce indépendamment de toute promesse qu'aurait faite l'intimée afin de tenter de prolonger le bail. Comme l'ont relevé pertinemment les premiers juges, l'obligation de tenter de prolonger les baux jusqu'au 30 avril 2021 n'était qu'une obligation annexe ne remettant pas en cause le paiement des deux tranches précitées de 125'000 fr.

Par ailleurs, l'appelante n'apporte aucune précision supplémentaire permettant de prouver le manque à gagner allégué. Comme le relève le Tribunal, les pièces produites à l'appui du chiffrage du manque à gagner ne sont que des projections et des moyens dépourvus de valeur probante.

- 17/19 -

C/18690/2017

La Cour ne retenant pas la résolution des contrats ni leur caducité, l'appelante n'est pas en droit de réclamer des dommages-intérêts négatifs. Ce point du jugement attaqué sera confirmé. 5. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les règles en matière d'obligation de réduction du dommage prévues par l'art. 264 CO.

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