

GE_GERICHTE ACJC/425/2016 vom 16. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_425_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/425/2016 du 16 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/425/2016 del 16 gennaio 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 en première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, il est constant que la valeur litigieuse excède largement 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 des baux et loyers ayant été reçu par les parties le 21 janvier 2015 et l'acte d'appel ayant été expédié le 20 février 2015 au greffe de la Cour de céans, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il était ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2

L'appelante conclut à ce que la Cour procède à un transport sur place, entende un témoin dont l'audition n'a pas été demandée en première instance et ordonne à l'intimée de produire de nouvelles pièces.

E. 2.1

L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). La présentation de moyens de preuve et faits nouveaux doit être opérée conformément à l'art. 317 CPC (JEANDIN, op. cit., n. 9 ad art. 316 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).

C/10833/2013 Pour faire état de novas improprement dits, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante conclut à ce que l'intimée produise les pièces suivantes : - toutes les factures payées depuis le 1er janvier 2009 pour la réparation des défauts des locaux du rez inférieur de l'immeuble _____; - toutes factures payées du 1er février 2002 au 31 décembre 2008 pour ces mêmes locaux; - copies des polices d'assurance dégâts d'eau souscrites par l'intimée en couverture de l'immeuble avec tous avis de sinistres et étendues des couvertures et indemnités perçues de 2002 à 2012 pour les dégâts d'eau chroniques et répétés aux locaux du rez inférieur; - tout bail signé et preuves de paiement des loyers avec exploitation depuis le 1er janvier 2013 des locaux susmentionnés; - réponse et suite données par le liquidateur, la régie et C_____ aux pièces 33 et 34. L'intégralité des pièces requises par l'appelante constitue des faux « novas » dans la mesure où ces documents auraient pu être requis lors des débats principaux de première instance. Elle n'indique pas pour quelle raison ces moyens de preuve n'ont pas été invoqués plus tôt. La requête de production de nouvelles pièces formulées par l'appelante sera ainsi rejetée.

E. 2.3

De même, ni un transport sur place ni l'audition de C_____ n'ont été demandés en première instance, alors même qu'ils auraient pu et dû l'être. Ces demandes seront également rejetées.

E. 3

L'appelante fait état d'un certain nombre de faits qui n'ont pas été allégués devant le Tribunal. La lecture de l'acte d'appel permet d'identifier des faits nouveaux allégués, soit : - la persécution par l'intimée dont l'appelante aurait été victime; - la prétendue absence de couverture d'assurance des locaux remis à bail; - le pas-de-porte dont celle-ci aurait été contrainte de s'acquitter;

- 15/19 -

C/10833/2013 - la somme de 700'000 fr. encaissés abusivement par l'intimée; - le dommage de 50'000 fr. lié aux honoraires d'avocat; - le rôle qu'aurait joué C_____ dans le cadre de la présente affaire. A l'instar des nouveaux moyens de preuve requis par l'appelante, les nouveaux faits allégués constituent également des faux « novas ». Leur recevabilité en appel est exclue, dans la mesure où ils auraient pu être invoqués en première instance (art. 317 CPC). Ces faits nouveaux seront ainsi déclarés irrecevables.

E. 4

L'appelante semble par ailleurs reprocher au Tribunal de ne pas avoir complètement intégré et reproduit dans l'état de fait du jugement entrepris les jugements du Tribunal des baux et loyers du 12 mai 2011 et du Tribunal de première instance du 16 avril 2012. Le Tribunal fédéral a précisé que les parties ne peuvent pas introduire des faits et moyens de preuve nouveaux en appel de manière indirecte, en invoquant des faits qui résultent des pièces produites, mais qui avaient été passés sous silence. Le procès doit en principe se tenir entièrement devant les juges du premier degré et une partie ne saurait se réserver des moyens d'attaquer le jugement à venir en déposant délibérément en première instance des

pièces sans lien avec l'argumentation qu'elle développe, dans la perspective de les exploiter plus tard en appel. Au contraire, les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance de manière à circonscrire le cadre du procès et assurer une certaine transparence et permettre une contestation efficace de la partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, SJ 2014 I 196). Ainsi, les faits allégués par les parties dans les procédures qui ont donné lieu aux deux jugements susmentionnés, même si ceux-ci ont été produits, ne peuvent pas être invoqués en appel car ils n'ont pas été expressément allégués en première instance. Ce grief sera ainsi rejeté.

E. 5

Aux termes 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 l'entretenir dans cet état.

En vertu de l'article 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC

- 16/19 -

C/10833/2013 (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248).

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve qu'aucune faute ne lui soit imputable.

L'octroi d'une indemnisation est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée (ACJC/137/2007 du 5 février 2007).

Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, il appartient au demandeur de prouver le dommage.

E. 5.1

L'appelante requiert tout d'abord la condamnation de l'intimée à lui verser 318'389 fr. 55 à titre de perte de chiffre d'affaires lors des exercices 2009 à 2012.

E. 5.1.1

Pour les années 2009 et 2010, le Tribunal ayant admis l'existence d'un défaut ainsi qu'un comportement fautif de l'intimée, l'appelante lui reproche d'avoir estimé qu'elle n'avait pas apporté la preuve de son dommage.

Le Tribunal a tout d'abord retenu que le chiffre d'affaires réalisé en 2004 était le plus élevé de toute la période d'exploitation et qu'il ne pouvait donc pas servir de seule base pour évaluer le dommage. Il a ensuite constaté que le chiffre d'affaires était resté relativement stable entre 2007 et 2010 alors que, selon les témoins entendus, la fréquentation du bar était restée très importante jusqu'en 2009, date à laquelle elle avait commencé à baisser. Le Tribunal en a déduit que la baisse alléguée de la fréquentation en raison des défauts de la

chose louée n'avait pas eu d'effet sur le chiffre d'affaires puisque les chiffres de 2009 et 2010 étaient restés stables par rapport à ceux de 2007 et 2008, années pendant lesquelles la fréquentation n'avait visiblement pas diminué. Il a ainsi retenu que l'appelante n'avait pas démontré avoir subi un dommage du fait des défauts allégués en 2009 et 2010.

L'appelante, dans son appel, n'a pas démontré que l'appréciation du Tribunal était erronée et n'a ainsi pas prouvé l'existence d'un dommage pour les exercices 2009 et 2010. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

E. 5.1.2

En ce qui concerne l'exercice 2011, le Tribunal a certes admis une légère diminution du chiffre d'affaires par rapport aux exercices précédents. Il a toutefois considéré que l'appelante n'avait pas été en mesure de prouver l'existence d'un défaut dès lors que l'instruction de la cause n'avait pas permis de démontrer la réalité du nombre des inondations alléguées ni même la fermeture du mois de mars.

Il ressort de l'ensemble du dossier que, probablement dès le début du bail en 2002, et, par la suite de manière plus prononcée, suite à diverses inondations intervenues à partir de 2003, l'état général des locaux était constitutif d'un défaut de la chose louée. Le Tribunal l'a d'ailleurs admis de manière générale et ne l'a pas remis en question

- 17/19 -

C/10833/2013 pour 2009 et 2010. Il convient donc, même si l'appelante n'a pas été en mesure de démontrer que de nouvelles inondations avaient eu lieu en 2011, d'admettre que la chose louée était affectée d'un défaut en 2011 également.

Toutefois, la Cour de céans retiendra que l'appelante n'a pas été en mesure de démontrer avoir subi un dommage en 2011, même si son chiffre d'affaires a légèrement diminué cette année-là par rapport à 2010. En effet, non seulement les comptes produits ne sont pas signés, mais ils sont également insuffisamment détaillés.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

E. 5.1.3

Il en va de même pour l'année 2012. Pour cette année-là, il faut encore ajouter qu'en prenant la décision de fermer son établissement à compter du mois de juin, sous réserve de quelques soirées privées, l'appelante a considérablement augmenté son dommage, sans alléguer ni démontrer que l'économie réalisée aurait été supérieure au gain, même réduit, qu'elle aurait pu réaliser si le bar était resté ouvert en dépit de son état.

E. 5.1.4

Il découle de ce qui précède que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qui concerne les prétentions en dommages et intérêts pour perte de chiffre d'affaires pour les années 2009 à 2012.

E. 6

L'appelante conclut également à ce que l'intimée soit condamnée à lui rembourser les honoraires de l'huissier judiciaire qu'elle a mandaté afin de constater l'état des locaux.

Selon la jurisprudence de la Cour de justice, seuls les frais d'huissier qui sont nécessaires doivent être remboursés par la partie adverse (ACJC/439/2009 du 20 avril 2009).

En l'espèce, l'appel à un huissier judiciaire moins d'un mois avant la fin du bail et l'état des lieux qui s'en est suivi n'était en rien indispensable ni même utile.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

E. 7

L'appelante réclame enfin la somme de 3'042 fr. 50 en dédommagement de diverses interventions musicales qu'elle aurait dû annuler mais payer ainsi que le remboursement de la somme de 790 fr. pour le remplacement d'un lecteur CD.

Or, force est de constater que l'appelante se limite à soutenir que «les frais générés et liés à l'inexploitation doivent également être remboursés», sans exposer en quoi le Tribunal aurait erré en refusant ces prétentions. Dès lors que la motivation de ce grief est insuffisante, il sera déclaré irrecevable.

L'appel sera ainsi également rejeté sur ce point.

E. 8

L'appelante soutient enfin que le Tribunal a violé son obligation de motiver, et qu'elle a ainsi été victime d'un déni de justice.

- 18/19 -

C/10833/2013

E. 8.1

Le droit d'obtenir une décision motivée découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Constitution fédérale). Le droit à la motivation vise à ce que le justiciable puisse comprendre la décision dont il est l'objet et exercer ses droits de recours à bon escient, ainsi qu'à permettre à l'autorité de recours d'exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle fonde sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149). Il faut, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 133 III 439 consid. 33 = JT 2008 I 4).

E. 8.2

La motivation du jugement entrepris est conforme aux exigences de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Le jugement reprend l'ensemble des éléments pertinents concourant à établir la réalité des nuisances alléguées par l'appelante. Il relate fidèlement les témoignages recueillis lors des enquêtes et permet aisément de comprendre sur quels faits le Tribunal s'est fondé pour rendre son jugement.

Par conséquent, le grief de déni de justice de l'appelante sera rejeté.

E. 9

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). * * * * *

- 19/19 -

C/10833/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/79/2015 rendu le 16 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10833/2013-1 OOD. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. considérant 1.1).

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