

GE_GERICHTE ACJC/528/2000 vom 15. Mai 2000

GE Cour de justice, 2000-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_528_2000

FR: GE_GERICHTE ACJC/528/2000 du 15 mai 2000

IT: GE_GERICHTE ACJC/528/2000 del 15 maggio 2000

Erwägungen

E. 2

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

- EN FAIT -

A. Par acte du 19 avril 1999, A_____ appelle d'un jugement N° 350 du Tribunal des baux et loyers du 4 mars 1999 donnant acte à B_____, bailleresse, de son accord de réduire le loyer à 6'500 fr. par mois du 1er mai 1992 au 30 septembre 1992, ordonnant à la caisse du Palais de justice de libérer les loyers consignés en mains de B_____, sous déduction de 2'500 fr. par mois du 1er mai au 30 septembre 1992, soit 10'000 fr. qui reviennent à A_____, locataire et déboutant les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

A_____ conclut à ce que la Chambre d'appel déclare recevable son appel, annule le jugement entrepris et statuant à nouveau :

- dise et constate que les parties sont liées par une promesse de contracter un bail portant sur les locaux de C_____ "murs nus" pour une durée moyenne de dix ans moyennant un loyer inférieur à 9'000 fr. par mois;

- condamne B_____ à verser à A_____, à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi par celle-ci en raison de l'existence de défauts et/ou en raison du non-respect par l'intimée de son engagement de conclure un bail de dix ans, les montants suivants :

a) 390'000 fr. à titre de dommages-intérêts relatifs au non-respect par l'intimée de conclure le bail d'une durée de dix ans promis par elle;

b) 440'000 fr. à titre de dommages-intérêts pour pertes de bénéfice;

c) 350'000 fr. à titre de remboursement du goodwill créé par A_____;

E. 2.1

Il est constant que A_____ a pris des conclusions en dommages-intérêts dans la procédure en seconde prolongation de bail (C/3_____) qui sont exactement les mêmes que celles dont la Chambre d'appel est présentement saisie soit des prétentions en pertes de bénéfice (440'000 fr.), en remboursement du goodwill (350'000 fr.), en remboursement de diverses factures réglées par A_____ (25'075 fr.), en remboursement de stock et matériel repris par B_____ (58'473 fr.), en dommages-intérêts pour la perte d'exploitation subie par A_____ pour l'exercice 1992 (227'163 fr. initialement 254'741 fr.), en bénéfice manqué pour l'exercice 1992 vu l'absence de piscine (97'125 fr.). Ayant été déboutée de toutes ses prétentions par jugement du 12 octobre 1995, respectivement par arrêt de la Chambre d'appel du 20 mai 1996, A_____ ne peut réclamer à nouveau les mêmes montants sans se heurter à l'exception de chose jugée. Ses prétentions sont donc irrecevables.

E. 2.2

S'agissant du poste en fr. 390'000 fr. que A_____ réclame à titre de de dommages-intérêts relatifs au non-respect par l'intimée de conclure le bail d'une durée de dix ans promis par elle, la Chambre d'appel constate que, dans la procédure en seconde

E. 3

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

- d) 25'075 fr. à titre de remboursement de diverses factures réglées par A_____;
- e) 58'473 fr. à titre de remboursement des stocks et matériel repris par B_____;
- f) 227'163 fr. 25 représentant la perte d'exploitation subie par A_____ pour l'exercice 1992 vu l'absence de piscine;
- g) 97'125 fr. représentant le bénéfice manqué par A_____ pour l'exercice 1992 vu l'absence de piscine.

- dise et prononce que les montants énoncés sous litt. a) à g) ci-dessus seront assortis d'intérêts moratoires au taux de 6% l'an, à compter du 30 septembre 1992, date à laquelle l'appelante a été contrainte de quitter le C_____;

- dise que la consignation de loyer en fr. 9'250 par mois, opérés par A_____ à dater du 28 février 1992 est fondée et doit s'appliquer jusqu'à son départ effectif des locaux loués (30 septembre 1992);

- exonère A_____ du paiement du loyer (9'250 fr.) dès le 1er octobre 1991 et jusqu'à son départ effectif des locaux loués (30 septembre 1992), vu l'existence de graves défauts affectant l'objet loué et notamment la piscine;

- condamne en conséquence B_____ à restituer à A_____ le trop-perçu de loyer payé par elle pour la période d'octobre 1991 à février 1992 (compris);

- ordonne à la Caisse du Palais de justice de restituer à A_____ les montants qui ont été consignés par elle à titre de loyers;

E. 3.1

A teneur de l'art. 22 CO, l'obligation de passer une convention future peut être assumée contractuellement. La promesse de contracter ouvre la voie à l'action en condamnation à la conclusion du contrat principal, à défaut, à l'action en dommages-intérêts (ATF 97 II 48/JT 1972 I 58). L'action en constatation de l'existence d'une promesse de contracter présente donc un intérêt juridique si elle est le préalable nécessaire à une action postérieure en exécution du contrat, ou à la réparation par des dommages-intérêts si l'exécution du contrat en est devenue impossible.

Dans le cas d'espèce, A_____ a quitté les locaux à la fin du mois de septembre 1992; l'exploitation de l'hôtel a depuis lors été reprise par un tiers. Il en résulte que A_____ ne peut agir en exécution du prétendu contrat de bail de dix ans que lui aurait

E. 3.2

Serait-elle recevable qu'elle serait infondée, à l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal des Baux et Loyers dans son jugement du 4 mars 1999.

Pour être valide, une promesse de contracter doit avoir un objet déterminé ou déterminable. La jurisprudence a également précisé que si le précontrat ne règle pas les points essentiels, il n'est pas encore un contrat (ATF 118 II 32 consid. 3b et les arrêts cités, JdT 1993 I 387).

Comme l'ont retenu les premiers juges, il ne se dégage par des enquêtes que les parties ont eu la volonté de s'engager à l'issue de la discussion du 8 février 1989. Il ressort de ces échanges de vue que la possibilité d'accorder à A_____ un bail d'une durée de dix ans sur les murs, moyennant la reprise du fonds de commerce a été seulement envisagée. En effet, non seulement le prix de la vente du fonds de commerce n'était pas établi, mais le prix de location

E. 4

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

- condamne l'intimée à verser à A_____ une équitable indemnité à titre de participation à ses honoraires d'avocat.

Dans son mémoire de réponse du 14 juin 1999, B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de toutes les conclusions de A_____.

B. Outre la procédure présentement soumise à la Cour, A_____ et B_____ se sont opposées dans diverses procédures devant la juridiction des baux et loyers, respectivement la Chambre d'appel, de telle sorte qu'il convient préalablement de dresser le tableau de ces procédures et le sort qu'elles ont subi :

1./ Cause N° C/672/90, (anciennement _____), soit la présente cause, introduite par A_____ par demande déposée le 22 juin 1990 tendant principalement à la constatation que les parties sont liées par une promesse de contracter un bail de dix ans, additionnellement par conclusions du 10 décembre 1991, à l'exécution de divers travaux, subsidiairement à la condamnation de B_____ à lui verser des dommages-intérêts suite à la fermeture, en 1992, de la piscine faisant partie des installations louées. Les dernières conclusions prises devant le Tribunal des Baux et Loyers dans cette procédure en date des 30 juin et 2 octobre 1998 sont celles présentement reprises devant la Chambre d'appel de céans énoncées sous lettre A.

2./ Causes N° C/1_____ et C/2_____, (anciennement _____), relatives à la requête en réduction de loyer pour la période allant d'octobre 1991 à septembre 1992, ainsi que la consignation de celui-ci, ordonnée le 20 mai 1992 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

En date du 7 octobre 1996, le Tribunal des Baux et Loyers a ordonné la jonction des causes N° C/1_____ et C/2_____ avec la cause N° C/672/90 sous ce dernier numéro.

E. 5

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

3./ Cause N° C/3_____ (anciennement _____), requête en seconde prolongation de bail requise le 31 octobre 1991 pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 1995, refusée par jugement N° 1545 du 12 octobre 1995, jugement confirmé par arrêt de la Chambre d'appel ACJC/466/1996 du 20 mai 1996. Dans cette procédure en seconde prolongation de bail, A_____ avait pris également les conclusions suivantes devant le Tribunal des Baux et Loyers, dans son écriture du 23 juin 1995 :

- Constater que A_____ était en droit de mettre fin au dit bail, ainsi qu'elle l'avait fait, par lettre de son conseil du 28 septembre 1992, en raison des défauts affectant l'objet loué et dont B_____ était seule responsable;

- Condamner B_____ à verser à A_____, à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi par elle, les montants suivants :

a) 440'000 fr. à titre de dommages-intérêts pour pertes de bénéfice;

b) 350'000 fr. à titre de remboursement du goodwill créé par A_____;

c) 225'240fr.90 à titre de remboursement des investissements opérés par A_____;

d) 25'075 fr. à titre de remboursement de diverses factures réglées par A_____;

e) 58'473 fr. à titre de remboursement des stocks et matériel repris par B_____;

f) 254'741 fr.26 représentant la perte d'exploitation subie par A_____ pour l'exercice 1992;

E. 6

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

g) 97'125 fr. représentant le bénéfice manqué par A_____ pour l'exercice 1992;

h) 663'750 fr. à titre de dommages-intérêts, A_____ ayant été dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation jusqu'à la fin de la seconde prolongation (31 décembre 1995).

- Dire et prononcer que les montants énoncés sous litt. (a) à (h) ci-dessus seront assortis d'intérêts moratoires au taux de 6% l'an, à compter du 30 septembre 1992, date à laquelle l'appelante a été contrainte de quitter le C_____.

- Condamner la demanderesse à restituer à A_____ le trop-perçu de loyer depuis 1989 jusqu'à son départ effectif.

Par acte du 17 novembre 1995, A_____ a appelé du jugement N° _____ du Tribunal des baux et loyers dans le cadre de la procédure C/3_____, rendu le 12 octobre 1995, a conclu à son annulation, et a repris devant la Cour ses conclusions de première instance, à savoir: lui accorder une seconde prolongation de bail échéant au 31 décembre 1995 et, cela fait, constater qu'elle était en droit de mettre fin au bail en date du 28 septembre 1992, en raison de défauts affectant la chose louée, condamner la Commune à lui verser 2.114.405 fr. 10 à titre de dommages-intérêts et remboursement de frais divers et à lui restituer le trop-perçu de loyer depuis 1989 jusqu'à son départ effectif, le tout avec intérêts et suite de dépens. Elle concluait, pour la première fois en appel, à la constatation de la nullité du congé notifié par B_____.

C. Les procédures jointes sous le N° C/672/90 furent suspendues par ordonnance du 23 septembre 1992 en application de l'art. 107 LPC, jusqu'à droit jugé dans la procédure N° C/3_____ en prolongation de bail, constatation de droit et dommages-intérêts. La reprise de l'instruction fut ordonnée le 20

E. 7

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du
septembre 1996.

Dans le cadre de la procédure C/3_____, le Tribunal des Baux et Loyers a entendu entre le 30 septembre 1993 et le 5 mai 1995 trente-sept témoins (PV enquêtes p. 1 à 67).

Ces témoins ont ainsi été entendus sur la promesse alléguée de contracter un bail de longue durée, sur l'état et l'entretien du complexe par chacune des parties, les investissements qu'elles y ont respectivement consentis ainsi que les circonstances dans lesquelles la piscine a été fermée en 1992.

D. Dans son arrêt du 20 mai 1996, confirmant le jugement du Tribunal des Baux et Loyers du 12 octobre 1995, la Chambre d'appel a retenu, notamment, les faits suivants sur la base des pièces et témoignages sus-décrits, qui peuvent être intégralement repris les pièces et procès-verbaux ayant été versés dans la présente procédure:

B _____ est propriétaire du Centre communal et sportif du C _____, sis _____, comprenant un hôtel de _____ chambres avec restaurant d'environ _____ places intérieures et _____ places sur terrasses environ, avec dépendances, une piscine à ciel ouvert avec cabines-vestiaires et quatre courts de tennis.

Par contrat du 24 mars 1987, B _____ a confié la gérance libre de l'hôtel-restaurant et de la piscine du C _____ à D _____, étant précisé que l'exploitation des courts de tennis était pour sa part confiée à E _____ (pièce 2 dem.).

Le gérant s'engageait à exercer son activité au mieux des intérêts du propriétaire, sous l'autorité et le contrôle du Maire ou de ses adjoints, étant précisé que le restaurant et la piscine étaient des établissements publics faisant partie d'un Centre communal. Un soin particulier devait être apporté à la clientèle

E. 8

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

communale, notamment par l'application de prix modérés et le gérant devait veiller au calme nocturne dû au voisinage. Le contrat contient diverses clauses relatives à la répartition des frais de réparation et d'entretien entre propriétaire et gérant, ainsi qu'aux assurances. Il est en particulier prévu que l'entretien des installations techniques ferait l'objet d'un contrat de maintenance et d'entretien souscrit par la Commune, à défaut par le biais de l'intervention de spécialistes, dont les frais seraient toutefois à la charge du gérant. Le gérant était enfin tenu d'assurer soit lui-même, soit par le biais d'un remplacement, sa présence physique sur place de manière continue et de respecter les heures d'ouverture telles que contractuellement prévues.

Le loyer était fixé à 19 % du chiffre d'affaires, ne pouvant toutefois être inférieur à 170.000 fr. ni supérieur à 210.000 fr. La durée du contrat a été initialement fixée à 5 ans, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation par l'une des parties moyennant un préavis de 6 mois. Le non-paiement de la redevance, le non-respect des obligations contractuellement convenues, le comportement du gérant ou de ses employés contraire aux bonnes moeurs ou portant atteinte à l'ordre et la réputation de l'établissement, enfin le décès du gérant ou sa faillite permettaient une résiliation du contrat avant son échéance. Enfin, les parties, à défaut d'arbitrage, faisaient élection de for à Genève.

Ce contrat fut complété par un premier avenant portant sur l'étendue des terrains mis à disposition.

D. Par courrier du 31 août 1987, D _____ résilia le contrat pour le 29 février 1988, au motif que l'exploitation commerciale était "déficitaire" (pièce 3 dem.).

F_____, qui à l'époque assumait la direction du C_____, se proposa par lettre du 5 septembre 1987 pour reprendre la gérance

E. 9

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du du complexe, dans la pensée d'en faire un établissement rentable, précisant toutefois qu'au vu des difficultés d'exploitation qu'il avait rencontrées, il souhaitait renégocier certains points du contrat de gérance (pièce 4 dem.).

En définitive, B_____ et A_____ SA, société constituée pour la circonstance et administrée par D_____ et F_____, signèrent en date du 23 mars 1988 un avenant au contrat de gérance libre susmentionné, comportant un certain nombre de modifications par rapport à l'accord primitif. Ainsi, la redevance fut réduite à 80.000 fr. pour l'année 1988 et la durée du contrat fut ramenée à une année, soit du 1er janvier au 31 décembre 1988. Enfin, la gérance du C_____ devait être assurée par F_____ durant cette période (pièce 5 dem.).

E. A fin 1988, les parties entamèrent des négociations afin de déterminer la suite qu'il convenait de donner à leurs relations contractuelles.

Par courrier du 10 décembre 1988, F_____ relevait le caractère saisonnier de l'exploitation et proposait, moyennant une activité réduite durant les mois d'hiver, de s'acquitter soit d'une redevance annuelle de 80.000 fr., soit d'un pourcentage du chiffre d'affaires.

Des entretiens eurent lieu entre les parties. G_____, _____ de la Fédération des cafetiers restaurateurs et hôteliers (FSCRH), fut mandaté par B_____ pour déterminer la valeur locative du complexe du C_____ et déposa le 13 janvier 1989 un rapport comportant plusieurs propositions, dont l'une consistait en la location d'une durée de 10 ans des murs nus, le fonds de commerce étant racheté par le locataire.

Le 8 février 1989, les représentants de la Commune, soit H_____, maire et I_____, adjointe, assistés de G_____, se

E. 10

et I1 déf.). La facture de la FSCRH fut supportée par moitié par chacune des parties (pièce 14 déf.).

B_____ renonça toutefois rapidement à poursuivre les négociations entamées avec A_____, selon elle parce que l'évaluation de l'inventaire du 13 février 1989 s'était révélé "décevante" (décl. H_____, pv du 27.2.1991 dans la cause _____). D'autre part, la vente du fonds de commerce nécessitait des décisions tant du Conseil municipal que du Conseil d'Etat (tém. AA_____), autorités qui ne furent en conséquence pas saisies d'une requête en ce sens.

F. Par courrier du 23 juin 1989, B_____ résilia avec effet au 31 décembre 1989 le contrat conclu le 24 mars 1987 avec ses

E. 11

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du avenants des 24 mars 1987 et 23 mars 1988 (pièce 12 déf.).

A_____ sollicita une première prolongation de bail et les parties signèrent devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, un procès-verbal de conciliation

valant jugement, aux termes duquel une première prolongation de bail de deux ans était accordée à A_____, soit jusqu'au 31 décembre 1991.

Agissant en temps opportun, A_____ sollicita une seconde prolongation de bail.

Par décision N° 33 du 5 mars 1992, la Commission de conciliation accorda à A_____ une seconde prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 1995. La Commission justifia sa décision, en substance, par les importants investissements consentis par A_____, le fait que la fermeture de l'établissement mettrait en péril de nombreux emplois et enfin par l'absence de motif d'exclusion de la prolongation requise.

B_____ contesta cette décision devant le Tribunal des baux et loyers, contestation qui fait l'objet de la procédure présentement soumise à la Cour.

G. Durant les années 1988 et 1989, la Commune a recueilli des plaintes des voisins au sujet du bruit excessif provoqué par des manifestations nocturnes organisées au C_____ (tém. AB_____, pièce 16 dem.). Certains membres de E_____ se plaignaient d'autre part de l'accueil désagréable qui leur était fait au bar ou au restaurant ainsi que des prix pratiqués, notamment s'agissant des boissons. E_____ s'est en outre trouvé en conflit avec F_____ au sujet des sommes dues en relation avec la location des courts par ce dernier, d'une part, de l'utilisation de la piscine par des membres de E_____ d'autre part, de l'état de la barrière grillagée à l'arrière du tennis, enfin (tém. AC_____; AD_____; AE_____; AF_____; pièces 22/23, 137/141 déf.). Certains habitants de la

E. 12

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

Commune élevèrent des plaintes au sujet de l'accueil à l'hôtel (pièce 15 dem). Le personnel du restaurant a toutefois indiqué n'avoir jamais eu de problèmes avec les clients, même si les membres de E_____ se montraient exigeants (tém. AG_____; AH_____; AI_____) et d'autres clients se sont déclarés satisfaits tant de l'accueil que de la qualité des mets et des prix pratiqués (tém. AJ_____; AK_____; AL_____).

B_____ se plaignit en outre auprès de A_____ de ce que celle-ci procédait à des ventes de vêtements non autorisées dans les locaux (pièces 18/20 dem.).

L'huissier K_____ constata enfin que F_____ ne résidait pas dans le logement mis à sa disposition au C_____, mais que celui-ci était mis en location à l'instar des autres chambres de l'hôtel (tém. K_____ et pièce 21 dem.).

H. A fin 1987, soit à l'époque où A_____ a repris la gérance de l'établissement, les bâtiments étaient vétustes, leur aspect extérieur était dégradé, de même que certaines installations intérieures; ils pouvaient toutefois être exploités en l'état si l'on ne recherchait pas un certain standing (tém. AM_____). En 1991, le bâtiment principal était vétuste, mais il ne présentait aucun danger provenant notamment de la toiture ou des murs et planches porteurs (tém. AN_____, pièce 40 dem.).

Durant les années 1987 à 1992, B_____ a consenti d'importantes dépenses d'entretien et d'amélioration du complexe objet du contrat litigieux, lesquelles se sont élevées à environ 1.100.000 fr. en totalité. En particulier, il a été procédé à l'aménagement complet des chambres et du mobilier, à la réfection des salles d'eau, des vestiaires, de la terrasse et du bar, à l'achat et l'installation de diverses machines en cuisine et au restaurant, au changement de la chaudière, du revêtement et du pavage de la piscine, de l'aménagement de

la buanderie avec machines ainsi que

E. 13

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

du changement des stores extérieurs (décl. I_____, pv. du 24.3.1993, pièces 8, 24 à 30, 32 à 39, 43 dem.).

A_____ se plaignit régulièrement auprès de B_____ de défauts relevant de l'entretien du C_____. Les demandes de travaux et de rénovation formulées par A_____ - qui se sont multipliées dès avril 1989 (pièces 15/21, 24/30, 32/47 déf.) - étaient transmises par l'exécutif communal au conseil municipal. Certains membres dudit conseil trouvaient les revendications du gérant exagérées (tém. AO_____).

Le 10 décembre 1991, dans le cadre de la procédure C/972/90, tendant à l'exécution de la promesse de contracter un bail de 10 ans dont elle allègue être bénéficiaire, A_____ a formé une demande additionnelle tendant à l'exécution de divers travaux d'entretien détaillés sur onze pages. Ces travaux concernaient l'ensemble des bâtiments du C_____, intérieur et extérieur, piscine comprise. En février 1992, elle réclama l'exécution de ces travaux par voie provisionnelle, ce qui lui fut refusé par ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 27 mars 1992, confirmée par la Cour de Céans le 31 août 1992 (pièces 10 et 11 dem.).

De 1988 à 1991, A_____ a dépensé 225.000 fr. environ pour l'achat de divers objets mobiliers destinés à l'exploitation du C_____, tels que postes de télévision pour les chambres, vaisselle, literie, meubles meublants et outillage divers, vaisselle, appareils de cuisine, matériel électrique et éléments de décoration (pièces 61 et 62 déf.).

I. Les installations électriques de base, qui avaient fait l'objet d'importants travaux d'amélioration pris en charge par la Mairie et étaient régulièrement entretenues par l'entreprise L_____, étaient conformes à la réglementation en vigueur et avaient été contrôlées par les SI. La puissance de l'installation a toutefois été saturée en raison d'installations successives et

E. 14

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

supplémentaires demandées par le gérant et acceptées par la Commune. D'autre part, des "bricolages" et des raccordements électriques avaient été rajoutés dans certains locaux par les locataires (tém. AP_____, pièce 41 dem.).

Au printemps et en été 1991, des dégâts d'eau se produisirent devant les courts de tennis: les écoulements étaient bouchés par de la graisse de cuisine, suite à des raccordements auxquels A_____ avait procédé de son propre chef. D'autre part, la colonne d'une douche sauta sous l'effet du gel, l'eau n'ayant pas été débranchée (pièce 44 dem.)

En juillet 1991, le Service du chimiste cantonal constata des manquements à l'hygiène dans les locaux du C_____, en particulier un manque de nettoyage ainsi qu'une utilisation non conforme d'une partie de l'économat. Divers travaux ont été préconisés, tels le remplacement du carrelage derrière le comptoir et à la cuisine, la réparation du groupe ainsi que le changement des joints de l'armoire frigorifique. Les travaux préconisés ont finalement été réalisés en 1992, après qu'une amende eût été infligée à F_____, partie d'entre eux étant prise en charge par B_____ (tém. AQ_____, pièce 37 dem.; pièce 31,

143/145 déf.).

L'entretien des installations sanitaires, du chauffage et la piscine était assuré non par le biais d'abonnements d'entretien ou l'intervention régulière de spécialistes, mais par un employé de A_____, qui ne disposait pas à cet égard ni d'une formation adéquate, ni de connaissances techniques suffisantes, Il était occasionnellement fait appel aux entreprises M_____ et N_____, lorsque l'employé en question n'arrivait pas à faire seul face à la situation (tém. AR_____; M_____; N_____). L'entreprise N_____, après avoir assumé l'entretien du chauffage pendant 3 ou 4 ans, a refusé de continuer à le faire, ses relations avec F_____ s'étant dégradées et certaines factures demeurant impayées (tém. N_____).

E. 15

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

J. En novembre 1987, la piscine fut inspectée par O_____ SA, spécialisée notamment en matière d'équipements techniques de piscine. Selon les constatations opérées, la qualité de l'eau paraissait suffisante, toutefois la circulation de l'eau à travers le bassin laissait une grande partie de celui-ci en "eau morte", dont la qualité ne pouvait être bonne. Enfin, il manquait un local spécifiquement réservé au stockage des produits chimiques utilisés en cas d'installation d'un système de dosage automatique. L'adaptation à la norme SIA 385/1 impliquait l'augmentation du débit de filtration et l'amélioration de l'eau traitée et la création d'un local de stockage adéquat (pièce 71 déf. tém. O_____).

Dès 1988, B_____ a fait procéder à des travaux de remise en état: l'installation de dosage des produits chimiques a été remplacée. En revanche, l'amélioration du système de filtrage était problématique et nécessitait de gros travaux. Le fonctionnement de la piscine demeurait toutefois problématique et donnait lieu à de fréquentes difficultés, qui n'étaient pas toutes compréhensibles (tém. M_____).

L'entretien de la piscine était assuré par un employé de A_____, le dosage des produits chimiques dans l'eau étant effectué par le maître-nageur. L'entreprise M_____ intervenait en début de saison pour mettre en marche l'installation et en fin de saison pour l'hivernage. En cours de saison, elle n'intervenait que sporadiquement, sur demande (tém. AR_____; M_____). Selon ce dernier témoin, alors que le gérant avait besoin de la piscine pour continuer son exploitation, il faisait paradoxalement tout pour qu'elle ne fonctionne pas. En particulier, il ne tenait pas compte que certaines pannes étaient dues au manque d'entretien régulier et de nettoyage des pompes doseuses et des injecteurs (tém. M_____; pièce 159/167 déf.). M_____ SA suggéra d'assurer l'entretien régulier de la piscine (pièce 51 dem.), proposition à laquelle il

E. 16

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

ne fut pas donné suite, F_____ ayant notamment refusé, en décembre 1990, de prendre à sa charge les frais d'un quelconque contrat d'entretien (pièce 167 déf.; tém. M_____). En 1990 et 1991, les contrôles opérés par le Service cantonal d'écotoxicologie (Contrôle sanitaire des piscines) révélèrent une désinfection insuffisante soit, au contraire, une teneur de chlore trop élevée (pièces 72/73 déf.).

Dès l'automne 1991, B_____ se préoccupa des travaux à entreprendre pour rendre la piscine opérationnelle durant la saison 1992 et plusieurs réunions eurent lieu avec diverses

entreprises spécialisées dans ce but (tém. M_____).

Les entreprises M_____ SA, P_____ SA et O_____ SA, contactées par B_____, refusèrent de se charger de l'entretien de la piscine pour l'année 1992. Les installations avaient été construites selon des normes moins contraignantes et étaient trop vétustes (pièces 46 à 49 dem., tém. M_____; tém. O_____). De plus, F_____ ne se montrait pas collaborant (tém. M_____).

Le 19 février 1992, B_____ informa A_____ de sa décision de fermer la piscine, pour des raisons de sécurité, pour la saison 1992. Des entreprises spécialisées furent ensuite mises en oeuvre en vue de la réfection de ladite piscine, travaux qui durèrent entre 6 et 8 mois (tém. M_____).

K. Par courrier du 28 septembre 1992, A_____ déclara résilier le bail pour justes motifs au sens de l'article 259 b CO, pour la fin du mois courant. Le 9 octobre 1992, B_____ contesta l'existence de justes motifs.

A_____ évacua les lieux à fin septembre 1992.

Par jugement sur partie du 24 mars 1993 rendu dans le cadre de la présente procédure, le Tribunal des baux et loyers donna acte

E. 17

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

à B_____ de son engagement de payer à A_____ les points non contestés de l'inventaire relatif au stock de marchandises qui avait été établi contradictoirement par AS_____ (tém. AS_____; pièces 200/201 déf.) à la libération des locaux. Cet engagement fut toutefois suivi de diverses contestations de part et d'autre.

Dans l'intervalle, soit en novembre 1992 environ, la gérance du C_____ fut confiée à la société Q_____, dirigée par R_____. Une nouvelle politique de valorisation des installations a été mise en place, avec l'accord de B_____, favorisant une approche très ouverte et une disponibilité plus grande envers les habitants de la Commune. L'état de propreté des locaux ne permettait pas une exploitation immédiate, et des travaux ont dû être entrepris, lesquels ont été décidés par la Commune sur les indications du Service d'hygiène et du Vétérinaire cantonal et exécutés au printemps 1993. Dans l'ensemble, il ne s'agissait pas de travaux de luxe, mais pour l'essentiel de l'entretien courant à rattraper (tém. R_____).

L. Selon des estimations établies par S_____ SA, mandatée à cet effet par A_____ (tém. AT_____; pièces 57/58 et 85 déf.), A_____ aurait subi un important préjudice en raison de l'inadéquation des installations du C_____ durant les années 1987 (431.100 fr.), ainsi qu'un important manque à gagner durant l'été 1992 dû à la fermeture de la piscine (200.000 fr.). D'autre part, le goodwill de l'établissement, pour lequel elle peut prétendre à indemnisation, s'élèverait à 350.000 fr. (pièce 63 déf.). Toutes ces estimations sont contestées par B_____ (ACJC 466/96 du 20 mai 1996 C/3_____).

E. Sur la base de l'état de faits susénoncé, la Chambre d'appel, dans son arrêt du 20 mai 1996, a retenu que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer et non de bail à ferme. Elle a jugé que le congé signifié par B_____ le 23 juin 1989 pour le 31 décembre de la même année était valable; elle a rejeté la

E. 18

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

requête en seconde prolongation de bail pour la période du 1er janvier 1992 au 31 décembre 1995; s'agissant du caractère prétendument abusif du congé, la Chambre d'appel a énoncé que rien dans le dossier ne permet de retenir que B_____ serait revenue sur un engagement ferme de conclure avec l'appelante un bail de longue durée sur les murs nus, accompagné d'une cession du fonds de commerce. En particulier, les instances communales et cantonales en la matière n'avaient été saisies d'aucune demande d'autorisation en la matière, et ni le loyer, ni le montant de la reprise de commerce n'avaient été déterminés.

Le Tribunal des Baux et Loyers, dans le jugement du 12 octobre 1995, avait de la sorte rejeté les prétentions en dommages-intérêts de A_____ au motif que le bail n'était plus en vigueur à la date du 30 septembre 1992, et que la propre résiliation du bail par A_____ à cette date était impossible. La Chambre d'appel a confirmé le jugement du Tribunal des Baux et Loyers sur ce point également.

F. Après reprise de la présente procédure intervenue le

E. 20

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

droit du présent arrêt. Il conteste le fait que ses prétentions en dommages-intérêts aient déjà été jugées par l'arrêt de la Chambre d'appel du 26 mai 1996. Il reproche au Tribunal des Baux et Loyers de ne pas s'être prononcé sur la requête en exécution de travaux en retenant qu'elle était devenue sans objet. L'appelant reprend la question des défauts affectant la piscine, puis sa mise hors service pour motiver sa demande en suppression de loyer ainsi que les défauts affectant l'ensemble du complexe hôtelier.

B_____ invoque l'autorité de la chose jugée en ce qui concerne les prétentions en dommages-intérêts formulées par A_____, prétentions dont cette dernière a été déboutée par le jugement du Tribunal des Baux et Loyers du 12 octobre 1995, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 20 mai 1996 (C/3_____). Seules restent donc litigieuses selon elle les conclusions tendant à la constatation que les parties sont liées par une promesse de contracter un bail de 10 ans et la demande en réduction d'indemnités pour occupation illicite du fait des défauts affectant la chose louée.

L'argumentation des parties sera reprise ci-dessous dans la mesure utile.

- EN DROIT -

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56D LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle

E. 21

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa /Gaillard /Guyet /Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise,

n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. Il est unanimement admis que l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au dispositif du jugement (Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, 1981 p. 313). Ce principe est d'ailleurs énoncé de manière explicite à l'art. 99 al. 1 LPC. Le corollaire de ce principe, au plan procédural, est l'exception tirée de la chose jugée; c'est l'effet dit "néгатif" qui veut qu'aucune demande en justice ne peut être formée à nouveau, qui viendrait à contredire ou à ignorer le jugement précédemment rendu ("ne bis in idem"; Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit. notes ad art. 99 LPC).

E. 22

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

prolongation de bail, elle réclamait 663'750 fr. à titre de dommages-intérêts pour avoir été dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation jusqu'à la fin de la seconde prolongation (31 décembre 1995).

Dans les deux procédures le dommage reposait sur les mêmes bases, sauf que la somme de 663'750 fr. portait sur une durée de trois ans et trois mois, alors que la somme de 390'000 fr. présentement réclamée porte sur deux années.

Or, le dommage réclamé est le même dans les deux cas, sauf qu'il s'étend sur deux années dans la présente procédure alors qu'il portait sur trois ans et trois mois dans la procédure précédente; en effet, A_____ réclame à ce titre 195'000 fr. par année qu'elle décompose comme suit : salaire de F_____ : 108'000 fr., avantages personnels concédés à F_____ : 42'000 fr.; elle y ajoute les investissements auxquels A_____ a consenti dans le passé (225'000 fr. amortis sur cinq ans, soit 45'000 fr. par année).

Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique également dans ce cas, puisqu'en réalité A_____ réclame les mêmes dommages-intérêts que dans la précédente procédure en prétendant leur attribuer une cause juridique différente, alors qu'en réalité le fondement de la prétention est la même; dans un premier temps, elle invoque l'impossibilité de poursuivre l'exploitation jusqu'à la fin de la seconde prolongation, puis elle se fonde sur le non-respect de la promesse de contracter un bail d'une durée de dix ans, ce qui revient en réalité exactement au même. Sa demande en paiement de 390'000 fr. est donc également irrecevable.

A cela s'ajoute que dans la décomposition de ce poste du dommage, A_____ réintroduit le remboursement des investissements prétendument effectuées par elle, à raison de 90'000 fr. (2 x 45'000 fr.), montants qu'elle avait requis dans leur totalité (225'000fr.) et qui lui avaient été refusés dans la procédure en prolongation

E. 23

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

de bail. Ainsi, outre le fait que cette prétention a déjà été écartée une première fois, A_____ a tenté de se la faire octroyer deux fois.

Enfin, la Chambre d'appel constate que A_____ tente sous la rubrique portant sur la somme de 390'000 fr. à titre de dommages-intérêts relatifs au non-respect par l'intimée de la promesse de conclure le bail d'une durée de dix ans promis par elle, de se faire rembourser les salaires et avantages concédés à F_____ à concurrence de 300'000 fr. (soit 150'000 fr. par année). Or, elle n'a manifestement pas la légitimation active pour recouvrer des

prétentions de son employé à l'encontre de la bailleresse.

En tant que de besoin, A_____ sera donc déboutée également sur le fond de cette conclusion en paiement de 390'000 fr., déjà déclarée irrecevable pour les motifs sus-exposés.

3. A teneur de l'art. 2 LPC, celui qui a un intérêt actuel à faire reconnaître l'existence ou la non-existence d'un rapport de droit peut aussi former une demande devant le Tribunal compétent. Dans sa jurisprudence la plus récente, le Tribunal fédéral a retenu que le droit fédéral régit exhaustivement la recevabilité d'une action en constatation de droit touchant un rapport juridique relevant du droit privé fédéral. Les juridictions cantonales n'ont ainsi plus la latitude de recevoir en vertu du droit cantonal une action irrecevable selon le droit fédéral (Bertossa /Gaillard /Guyet /Schmidt, op. cit., n. 2 ad art. 2 LPC et réf. citées).

La doctrine examine les conditions de recevabilité de l'action en constatation de droit en s'inspirant du texte de l'art.

E. 25

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du promis B_____.

Elle réclame, au titre du défaut d'exécution de la promesse de contracter de la part de B_____, les dommages-intérêts énoncés dans le considérant qui précède. Or, il a été rappelé que A_____ a été déboutée de toutes ses prétentions en dommages-intérêts dans la procédure en seconde prolongation de bail (C/3_____), et que les mêmes prétentions articulées dans la présente procédure sont irrecevables pour exception de la chose jugée.

Force est alors de constater que A_____, faute de pouvoir agir en exécution d'un contrat de bail, ou en dommages-intérêts, ne justifie plus d'aucun intérêt juridique à faire constater judiciairement l'existence d'une promesse de contracter un bail de dix ans avec B_____. Partant, sa conclusion sur ce point est également irrecevable.

E. 26

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

des murs nus n'avait pas été déterminé. Enfin, comme déjà relevé, cette opération ne pouvait se faire sans l'aval des autorités communales et du Conseil d'Etat. Les enquêtes complémentaires qui ont eu lieu après la reprise de l'instance en septembre 1996 n'ont pas apporté de nouveaux éléments à ce propos. Les témoins ont confirmé que des discussions avaient eu lieu, mais aucun n'a été en mesure d'affirmer qu'il y a avait eu un engagement ferme de part et d'autre.

De plus, l'appelante expose que la négociation portait sur la reprise du fonds de commerce avec une location des murs nus; une opération ne pouvait donc se conclure sans l'autre. Or, A_____ n'hésite pas dans ses conclusions à dissocier les deux opérations pour ne reprendre que l'obligation pour la commune de lui louer les locaux murs nus. L'action en constatation d'une promesse de contracter, si elle était donnée, aurait donc dû porter sur les deux négociations qui étaient intimement liées.

Ces éléments conduisent donc, en tant que l'action serait recevable, au rejet de celle-ci.

4. Au vu de ce qui précède, le litige est donc circonscrit aux conclusions d'appel de A_____ portant sur la consignation du loyer et l'exonération du paiement dudit loyer

(9'250 fr.) du 1er octobre 1991 au 30 septembre 1992, en raison des défauts affectant l'objet loué, en particulier la piscine.

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, une réduction de loyer.

Selon l'article 259b lit. b CO, le locataire est tenu d'impartir préalablement au bailleur un délai convenable pour

E. 27

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

effectuer les corrections nécessaires, ce qui suppose une mise en demeure selon les articles 107 et suivants CO, sauf dans les cas prévus à l'article 108 CO (Zihlmann, *Das neue Mietrecht* p. 64, 67; David Lachat, *Le bail à loyer*, 1997, p. 166; SVIT - Kommentar, nos 13 et ss ad art. 259b; ACJ n° 117 du 19.6.92 B. c/ SI X.).

La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (Tercier, *La partie spéciale du Code des obligations*, n. 1081 et 1082 ; Corboz, *Les défauts de la chose louée*, in SJ 1979 p. 130/131; Gauch, *Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache - einige Gedanken zum neuen Mietrecht*, in RJB 128/1992, p. 189 ss, 197).

L'usure normale de la chose louée n'est pas en elle-même un défaut. En revanche, cette usure normale constitue un défaut à partir du moment où elle a atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (David Lachat, *Le bail à loyer*, 1997, p. 145). De même, selon le cours ordinaire des choses le preneur peut et doit compter avec la possibilité de certaines entraves mineures à l'usage de la chose ne justifiant pas une adaptation de loyer. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle peut donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1985 p. 575; ACJ n° 187 du 4.2.94 C. c/ L. C. R.).

En l'espèce, il ressort des enquêtes que B_____ a effectué des investissements importants tant dans l'entretien que dans l'équipement C_____ pour ce qui concerne les installations électriques et les sanitaires.

L'appelante se plaint de ce que la chaufferie ou la production d'eau chaude tombait en panne régulièrement, de même que les installations de réfrigération, ou la machine à laver.

E. 28

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

Les installations électriques qui avaient été améliorées, étaient conformes à la réglementation en vigueur et avaient été contrôlées par les SI. Si la capacité de l'installation a été saturée, c'est en raison d'installations successives et supplémentaires demandées par le gérant. Ce dernier a refusé de prendre à sa charge le coût des abonnements d'entretien, préférant confier les réparations à son employé, qui n'était pas qualifié pour intervenir dans toutes les défaillances signalées.

Il en ressort que si certains défauts se sont présentés, tous n'étaient pas imputables au propriétaire, le locataire n'assurant pas l'entretien des installations de manière adéquate, ce qui était à l'origine de certaines pannes (colonne de douche qui saute sous l'effet du gel, car l'eau n'a pas été débranchée; écoulements bouchés par de la graisse de cuisine etc.).

Il est établi que la piscine a été fermée sur décision unilatérale de la Commune du fait que les garanties d'hygiène n'étaient pas respectées et que les installations étaient vétustes; cependant là aussi, les enquêtes ont révélé un manque de collaboration, voire une certaine obstruction de la locataire dans l'entretien de cette piscine. Le défaut est donc amoindri dans une certaine mesure.

Cela constaté, le locataire n'a pas démontré que ces défauts imputables pour partie à la bailleuse, pour partie au locataire aient entravé de manière significative la continuation de l'exploitation. Les difficultés rencontrées par la locataire sont en grande partie d'ordre relationnel avec la bailleuse ainsi qu'avec une certaine clientèle C_____, manifestement mécontente de l'accueil et des prix pratiqués.

Il faut distinguer la diminution du loyer en hiver

E. 29

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du

1991/1992 dès lors que la piscine n'était de toute façon pas exploitable, de la diminution de loyer au printemps/été 1992, période durant laquelle la piscine n'a pas été ouverte.

Pour la première période, soit du 1er octobre 1991 au 30 avril 1992, une réduction de loyer de 20% apparaît proportionnée aux circonstances, somme qui doit être fixée à 30% dès le mois de mai 1992 jusqu'au 30 septembre du fait que la fermeture de la piscine constitue un défaut supplémentaire.

Le jugement sera modifié en conséquence et le loyer consigné sera donc libéré dans les proportions indiquées, la Commune devant restituer à A_____ le trop-perçu de loyer dès le 1er octobre 1991.

5. A_____ se plaint encore du fait que le Tribunal des Baux et Loyers a déclaré sans objet sa demande en exécution de travaux. Ces conclusions, formulées par demande additionnelle du 10 décembre 1991 sont effectivement sans objet du fait du départ des locaux de A_____. Cependant, la Chambre d'appel ajoutera que le Tribunal des Baux et Loyers n'avait même pas à se prononcer sur ces conclusions dès lors que A_____ ne les a pas reprises dans ses écritures après enquêtes des 30 juin et 30 octobre 1998, pas plus qu'il ne les a reprises dans les présentes conclusions en appel. Faute de conclusions, le juge ne peut statuer.

6. Le jugement du Tribunal des Baux et Loyers sera donc annulé et modifié dans le sens de ce qui précède. Un émolument sera mis à la charge de la partie appelante, qui succombe dans la quasi-totalité de ses prétentions (art. 447 al. 2 LPC).

E. 30

avril 1992, puis de 30% du 1er mai 1992 au 30 septembre 1992.

Condamne B_____ à restituer le 20% de trop-perçu de loyers à A_____ pour la période du 1er octobre 1991 au 28 février 1992.

Ordonne à la Caisse de l'Etat de libérer les loyers consignés dès le 28 février 1992, à raison de 80% en faveur de B_____ jusqu'au 30 avril 1992 et de 20% en faveur de A_____ pour la même période, puis à raison de 70% en faveur de B_____ de mai à septembre 1992 et de 30% en faveur de A_____.

Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Mme Laura Jacquemoud-Rossari, présidente; M. Pierre Heyer, M. Christian Murbach, juges; M. Pierre Daudin; Mme Shirin Hatam, juges assesseurs; Mme Julia Fuentes, greffière.

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