

GE_GERICHTE ACJC/568/2014 vom 19. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_568_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/568/2014 du 19 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/568/2014 del 19 maggio 2014

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre une décision notifiée aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. La demande en paiement des intimés ayant été déposée avant le 1er janvier 2011, la procédure devant le Tribunal était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée, JdT 2010 III p. 11 ss).

- 10/15 -

C/23497/2010

E. 2.1

L'appel est recevable contre une décision finale à condition, dans les affaires patrimoniales, que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins, étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 et 309 CPC). La somme réclamée par l'appelante dans ses dernières conclusions devant le premier juge était de 325'259 fr. 95 en capital, soit un montant largement supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 2.2

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

E. 3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de Procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310 CPC). Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, no 7 ss. ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, no 16 ad art. 316 CPC). L'ancien droit de procédure prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO), laquelle s'appliquera également en appel.

E. 4

Il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO.

E. 5

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle avait connaissance de la nature et de l'ampleur des travaux à réaliser au niveau du bâtiment avant la conclusion du contrat de bail et d'avoir admis qu'une indemnité suffisante lui avait été octroyée en compensation des travaux qu'elle avait financé en lieu et place du bailleur.

E. 5.1

A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de livrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Les travaux d'aménagement, non expressément définis par la loi, ont pour but de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée. Ils ras- semblent les travaux d'installation et les travaux de suppression des défauts ini- tiaux, qu'il s'agisse de menus défauts, de défauts de moyenne importance ou de défauts graves (CARRON, Bail et travaux de construction : aménagement, entre- tien, rénovation et modification des locaux, in 17ème Séminaire sur le droit du bail, 2012, nos 7 et 16 p. 49).

- 11/15 -

C/23497/2010 Ces travaux doivent en principe être effectués et financés par le bailleur. La con- vention des parties peut toutefois prévoir que ce dernier mette à disposition du lo- cataire des locaux dits "bruts" (ou "nus"). Par bail de locaux bruts, on entend donc un contrat de bail où le bailleur cède au locataire la chose louée dans un état non aménagé ou partiellement aménagé pour l'affectation finale, mais qui est appro- visionnée en eau, courant et chauffage, à charge pour le locataire d'effectuer ou de terminer l'aménagement nécessaire des locaux (CARRON, op. cit., nos 16, 17 et 20, p. 51 et 52). Un seul arrêt a été rendu en la matière par le Tribunal fédéral, qui a conclu qu'il était admissible que des travaux de transformation et de rénovation soient assumés par le locataire au début du bail pour autant qu'il existe une compensation suf- fisante, notamment dans la fixation du loyer (ATF 104 II 202 consid. 3 = JdT 1979 I 24). La doctrine actuelle s'accorde également à dire que la location de locaux bruts est en principe admissible. Par contre, les auteurs s'opposent sur la question de savoir si un bail de locaux bruts et les modalités relatives à leur aménagement consti- tuent une dérogation aux obligations de l'art. 256 al. 1 CO et, si tel est le cas, si les modalités du bail ont été convenues au détriment du locataire (CARRON, op. cit., nos 24, 27 et 28, p. 54 et 55). Selon certains auteurs (notamment SVIT, n. 32ss ad art. 256 CO; AUBERT, Commentaire pratique : Droit du bail à loyer, n. 30 ad art. 260a CO; CARRON, op. cit., n° 46, p. 61), les locaux sont délivrés dans un état approprié à l'usage lorsqu'ils correspondent à l'état convenu par les parties, même si cet état ne corres- pond pas à celui nécessaire à l'affectation finale de la chose louée (théorie de l'usage). En délivrant la chose dans l'état convenu, le bailleur exécute entièrement son obligation et les investissements du locataire ne doivent pas faire l'objet d'une compensation. Par contre, le montant du loyer doit correspondre à celui de locaux bruts uniquement (CARRON, op. cit., n° 30, p. 56). Si le locataire a visité les lieux avant la conclusion du contrat, l'état constaté à ce moment-là correspond à l'état convenu. S'il a accepté expressément une chose en mauvais état, il s'agit d'un accord sur lequel il ne peut revenir. Il y a donc présomption que la chose se trouve dans un état approprié lorsque le locataire l'a visitée. Mais cette présomption tombe si des défauts cachés affectent la chose ou si le bailleur a volontairement trompé le locataire (arrêt de la Cour civile du Tribunal cantonal du Jura du

E. 5.2

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de bail le 16 mars 2010 pré- voyant la location des locaux "en l'état". Ces derniers n'étaient pas aménagés pour l'exploitation d'un restaurant, mais ils disposaient de l'électricité, de l'eau et du chauffage. Dès lors, les minimas des locaux bruts, si tant est qu'ils existent, étaient respectés. L'appelante fait valoir qu'elle ne pensait pas signer pour des locaux "bruts", que lorsqu'elle a signé le bail elle ne connaissait pas l'état des locaux et notamment le fait qu'elle aurait à prendre en charge des travaux d'aménagement, dont elle ignorait la nature et l'ampleur et qu'ils devaient être assumés par le bailleur de par la loi. L'appelante se réfère toutefois à la conclusion du premier contrat de bail signé au mois d'août 2009 par C _____ SA et l'intimé. Or, ce contrat a été rompu afin que l'appelante puisse conclure un nouveau contrat de bail avec l'intimé, ce qui a été fait le 16 mars 2010. Dès lors, la question de savoir si l'appelante avait conscience de la nature et de l'ampleur des travaux avant la conclusion du contrat de bail doit être examinée au regard de la conclusion de ce second contrat. Il est avéré que les premiers sondages des locaux ont été effectués au mois de décembre 2009 et qu'il en est résulté pour la locataire la certitude de devoir effectuer des travaux d'aménagement pour un montant devisé de 410'000 fr. HT le 8 décembre 2009. Ces sondages ont également permis d'établir la nature des travaux : électricité, chauffage, démolition du sol et sa remise à niveau, isolation et faux plafonds, remplacement des châssis et vitrages des façades et assainissement de la chaufferie. Lorsque les travaux ont débuté au mois de février 2010 - soit avant la conclusion du contrat puisque l'appelante détenait les clés des locaux grâce au contrat de bail conclu par sa société sœur - l'ampleur et la nature des travaux ont été confirmées. Il résulte en effet de la facture du 23 juin 2010 que les postes sont identiques à ceux du devis du 8 décembre 2009, ce pour une facture finale inférieure.

- 13/15 -

C/23497/2010 S'agissant des travaux d'électricité, l'appelante n'a pas prouvé avoir eu connaissance de l'insuffisance de la puissance électrique après la conclusion du contrat de bail. Au contraire, le poste électricité devisé à la charge du propriétaire le 8 décembre 2009 démontre que la locataire avait déjà connaissance de la puissance électrique en place et du fait qu'elle lui poserait un problème. En outre, le coût final des travaux d'électricité (43'085 fr. 45) est inférieur à celui devisé (75'000 fr.), de sorte qu'elle n'a pas été surprise par le montant définitif de cette modification. Par ailleurs, l'état des vitrines a pu être vérifié par les animateurs de la locataire avant la conclusion du contrat. Ceux-ci étaient d'ailleurs conscients du fait qu'il faudrait les changer puisqu'ils avaient déjà prévu de les remplacer en décembre 2009 (devisé 76'000 fr. pour un coût final de 103'756 fr. 30, soubassements compris). Par conséquent, les animateurs de la locataire n'ignoraient ni la nature ni l'ampleur des travaux à effectuer avant de pouvoir procéder à l'agencement des locaux lors de la conclusion du contrat du 16 mars 2010. A cela s'ajoute que la locataire était consciente du fait que ces travaux auraient dû être pris en charge par le propriétaire puisque dans son courrier du 18 janvier 2010, elle a enjoint le bailleur d'accepter de conclure un bail à ses conditions ou à prendre à sa charge les travaux de mise en conformité du bâtiment. Au vu de ce qui précède, la locataire a conclu un bail portant sur des locaux bruts en pleine connaissance de cause et sans que des défauts cachés soient apparus après à la signature du contrat.

E. 5.2.1

L'appelante, qui avait pleine conscience de l'état des locaux lorsqu'elle a signé le contrat de bail le 16 mars 2010, a âprement négocié les conditions financières de ce contrat. En

premier lieu, le loyer a été fixé à 174'000 fr. par an, soit 120'000 fr. pour l'arcade initiale de 205 m² et 54'000 fr. pour les deux arcades supplémentaires de 51 m². Le bailleur a donc tenu compte de l'état de vétusté des locaux en fixant le loyer de la première arcade à environ 600 fr. le m² (sans tenir compte des 130 m² en sous-sol) au lieu des 1'000 fr. le m² pour des locaux aménagés. Si l'ensemble des locaux avait été aménagé, le bailleur aurait donc pu prétendre à un loyer annuel d'au moins 250'000 fr. Dès lors, au regard de la théorie dite de l'usage, aucune indemnité n'est due par l'intimé à l'appelante. Il en va de même lorsque l'on fait application de la théorie dite de la compensation puisque la locataire a non seulement obtenu la fixation d'un loyer inférieur à celui dont elle aurait dû s'acquitter pour des locaux aménagés (soit une économie de 1'140'000 fr., i.e. 76'000 fr. par an sur 15 ans), mais elle a aussi bénéficié de

- 14/15 -

C/23497/2010 quatre mois de loyers gratuits (représentant une économie de 58'000 fr., i.e. 174'000 fr. / 12 * 4) et d'une réduction de ce loyer pendant les deux premières années du bail (soit une économie de 36'000 fr., i.e. 174'000 fr. - 150'000 fr. + 174'000 fr. - 162'000 fr.), ce qui représente une économie de plus de 322'000 fr. sur les trois premières années du bail (150'000 fr. + 162'000 fr. + 8 x 14'500 fr. = 428'000 fr. acquittés au lieu de 750'000 fr., soit 250'000 fr. sur trois ans). Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la locataire avait été suffisamment indemnisée pour les travaux d'aménagement qu'elle a financés à la place du bailleur. Par conséquent, la décision querellée sera confirmée. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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. 7. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 2.1. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 15/15 -

C/23497/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTBL/635/2013 rendu le 7 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23497/2010-1-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Alix FRANCOTTE CONUS et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 6.

E. 9

novembre 1994 consid. III.b in Cahier du bail 1995 p. 86; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 1.7, p. 250). D'autres auteurs (notamment HIGI, Commentaire zurichois, n. 70 ad art. 256 CO; MONTINI/BOUVERAT, Commentaire pratique : Droit du bail à loyer, n. 18 ad art. 257 CO; WEBER, Commentaire bâlois, n. 6 ad art. 256 CO) considèrent que le bailleur de locaux bruts ne remplit pas totalement ses obligations contractuelles

- 12/15 -

C/23497/2010 puisqu'il transfère en partie au locataire la charge de finaliser l'aménagement des locaux. Pour qu'une telle dérogation à l'art. 256 al. 1 CO soit admissible, le bailleur doit ainsi dédommager le locataire pour ses dépenses, totalement ou suffisamment selon les auteurs (théorie de la compensation). La compensation peut revêtir la forme d'une indemnisation directe du locataire à qui le bailleur rembourse les coûts d'aménagement, d'une compensation financière indirecte sous la forme de bail gratuit ou réduit pendant une période limitée, la réduction pouvant être calculée de telle sorte que le loyer corresponde, après réduction, à celui des locaux bruts, ou encore dans l'allongement de la durée du bail pour que le locataire puisse amortir les investissements consentis pour les travaux d'aménagement (CARRON, op. cit., nos 29 et 33, p. 55 et 57).

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