

GE_GERICHTE ACJC/62/2020 vom 20. Januar 2020

GE Cour de justice, 2020-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_62_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/62/2020 du 20 janvier 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/62/2020 del 20 gennaio 2020

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance, qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions (41'902 fr. plus intérêts) est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

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; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'instance d'appel applique le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), ainsi que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), dans la mesure où la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. et que la présente affaire ne constitue pas l'un des cas visés par l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 CPC a contrario).

- 8/16 -

C/7276/2018

E. 2

Les appelants produisent deux pièces nouvelles.

E. 2.1

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). En ce qui concerne Internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au Registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF etc.) peuvent être considérées comme notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

E. 2.2

En l'occurrence, les appelants ont nouvellement versé à la procédure deux extraits de recherches effectuées sur le site D____.ch administré par l'Office fédéral de la justice. Dans la mesure où les informations résultant de ce site peuvent être considérées comme des faits notoires, ces pièces et les informations qu'elles contiennent sont recevables.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 264 CO, en acceptant de libérer l'intimée du paiement des loyers des mois de février et mars 2017.

E. 3.1.1

En application de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente de 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. Ainsi, 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 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2, in CdB n. 1 2017, p. 5). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Il incombe au locataire sortant de fournir au bailleur les renseignements permettant d'apprécier la solvabilité du ou des candidats de remplacement proposés. La doctrine cite, comme exemples de documents aptes à établir un tel fait, des fiches de salaire et un extrait du Registre des poursuites. Toutefois, il ne

- 9/16 -

C/7276/2018 saurait être question à cet égard de fixer un cadre rigide quant aux documents exigibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.4.1 et les références citées). Si des documents ou des renseignements manquent au dossier de candidature présenté, c'est au bailleur qu'il incombe de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de documents nécessaires qu'il n'a pas requis (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI (éd.), 2ème éd., 2017, n. 93 ad art. 264 CO). Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt du Tribunal fédéral 4C_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a). Il incombe au locataire de démontrer qu'il a présenté au moins un locataire de remplacement et que celui-ci était objectivement acceptable, solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 808; CHAIX, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, p. 68). S'il appartient au locataire sortant de

prouver la solvabilité du candidat présenté, le bailleur ou la gérance doivent néanmoins collaborer à cette preuve, notamment en produisant les documents qu'ils détiennent (LCHAT, op. cit., p. 811, note de bas de page n° 138 et les réf. citées).

E. 3.1.2

De son côté, le bailleur doit examiner sérieusement et, le cas échéant, accepter les candidatures qui lui sont soumises (BISE/PLANAS, op. cit., n. 84-85 ad art. 264 CO). Il doit disposer du temps nécessaire pour examiner les candidatures. La loi n'indique cependant pas dans quel délai il doit se déterminer. On peut toutefois considérer qu'un délai d'un mois à un mois et demi est raisonnable pour des locaux commerciaux (BISE/PLANAS, op. cit., n. 85 ad art. 264 CO). Ce délai court dès que le bailleur dispose de tous les renseignements et pièces justificatives nécessaires (BISE/PLANAS, op. cit., n. 87 ad art. 264 CO). Lorsque le bailleur, qui dispose de tous les renseignements utiles, tarde à se prononcer, son comportement devra s'interpréter comme un refus injustifié de la candidature proposée (BISE/PLANAS, op. cit., n. 88 ad art. 264 CO).

- 10/16 -

C/7276/2018 Comme l'exige l'art. 264 al. 3 CO, le bailleur doit admettre que soient imputés sur le loyer la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que les profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé. Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (ATF 117 II 156 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1). Lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement qui lui sont proposés, elle doit le faire dans les limites de l'art. 2 al. 2 CC, à savoir dans le respect des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. 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. 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. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.5.1 et 3.5.2). 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 134 III 52 consid. 2.1 et les réf.).

E. 3.1.3

Le fait que le candidat ne soit pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO) ne signifie pas encore que le locataire sortant ne pourra être libéré de ses obligations envers le bailleur. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4 et les réf. citées).

- 11/16 -

C/7276/2018 Lorsque le bailleur convient d'un début du contrat reporté avec un des locataires de remplacement proposés par le locataire sortant, il ne saurait faire supporter le préjudice au locataire sortant (TERRAPON, Transfert du bail commercial et restitution anticipée de la chose louée, 17ème Séminaire sur le droit du bail, 2012, n. 92, p. 175). Lorsque la reprise du bail du locataire sortant est reportée sans motif suffisant, ce dernier doit être libéré de ses obligations à partir du jour où le locataire de substitution était prêt à prendre possession des locaux (LCHAT, op. cit., p. 815).

E. 3.1.4

Si une partie refuse de signer le procès-verbal de sortie ou n'est pas présente lors de l'état des lieux, il revient à l'autre partie, et singulièrement au bailleur sur qui repose le fardeau de la preuve, de prendre toutes les précautions nécessaires en vue de l'établissement des faits par l'offre d'autres moyens de preuve (témoignages, le cas échéant procès-verbal de l'état des lieux établi avec le concours de représentants d'associations de défense des intérêts des bailleurs ou des locataires, expertise ordonnée judiciairement dans le cadre d'une preuve à futur, etc.) (TERRAPON, op. cit., p. 10).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils avaient refusé sans justes motifs le candidat M_____, lequel était solvable et disposé à reprendre les baux relatifs aux locaux alors loués par l'intimée, aux mêmes conditions que celle-ci. Indépendamment de la question de savoir si les bailleurs étaient liés ou non par l'unique argument invoqué (soit l'absence d'indication d'un garant domicilié en Suisse) à l'appui de leur refus de la candidature de M_____ en novembre 2016, il n'en demeure pas moins que les autres motifs dont ils se sont prévalus pour la première fois au stade de l'audience de débats ne permettent pas de retenir que l'intimée serait redevable des loyers des mois de février et mars 2017. Les appelants ont fait valoir que le candidat en question n'avait pas d'existence juridique propre au moment où sa candidature avait été déposée en août 2016. Il résulte cependant des déclarations de P_____, représentant les appelants, que quand bien même la demande de location avait initialement été effectuée au nom de K_____, société en cours de création, les discussions avaient toujours fait référence à la "société M_____". La fiche d'inscription indiquait d'ailleurs que L_____, fondateur de M_____, se portait cosignataire des baux. Celui-ci a en outre clairement fait savoir à la régie que M_____ souhaitait développer ses activités en Suisse, raison pour laquelle il avait manifesté son intérêt à reprendre les baux relatifs aux locaux alors occupés par l'intimée. Les appelants avaient d'ailleurs bien compris que le candidat proposé était M_____ (comme cela est confirmé par l'utilisation du papier à en-tête dudit groupe pour les courriers des 10 et 15 novembre 2016), lequel était basé en France, ce qui a justement déterminé la régie à solliciter la désignation d'un garant résidant en Suisse.

- 12/16 -

C/7276/2018 Au demeurant, M_____, bien que sis à l'étranger, pouvait se porter candidat pour reprendre les baux litigieux, indépendamment de la création d'une filiale en Suisse. Les considérations des appelants au sujet de M_____ SARL (devenue par la suite R_____ SA), inscrite au Registre du commerce genevois en _____ 2017, sont dès lors dépourvues de pertinence pour examiner s'ils étaient fondés à refuser la candidature de M_____ en novembre 2016. D'ailleurs, comme indiqué ci-dessus, le seul motif avancé par les appelants pour refuser le candidat M_____, par courrier du 24 novembre 2016, était le fait que ce dernier n'avait pas fourni le nom d'un garant en Suisse. Or, cette cause de refus conduit à s'interroger au sujet de la bonne foi des appelants, puisque la demande d'inscription remise à la régie en août 2016 mentionnait que J_____, domicilié à Genève, se portait cosignataire des baux. Les appelants invoquent ensuite le fait que M_____ n'aurait pas fourni suffisamment de documents à l'appui de sa candidature. Dans les courriers des 10 et 16 novembre 2016, L_____ a affirmé avoir remis les comptes du groupe à la régie, ce qui n'a alors pas fait l'objet de contestations. P_____ a par ailleurs admis que le candidat en question leur avait transmis des extraits de déclarations fiscales. Pour sa part, le témoin O_____ a déclaré que la régie n'avait répondu à la demande de reprise de bail qu'en novembre 2016, car il avait fallu du temps pour réunir tous les documents. Au regard de ce qui précède, rien ne permet de retenir que M_____ n'aurait pas fourni suffisamment de justificatifs permettant aux appelants de se déterminer sur sa solvabilité. Ces derniers ne soutiennent d'ailleurs pas que les documents remis par M_____, qu'ils se sont d'ailleurs gardés de produire dans le cadre de la présente procédure, permettraient, en soi, de douter de sa solvabilité. La question de savoir si l'allégué selon lequel la régie n'avait reçu aucune attestation de non-poursuite (évoqué pour la première fois lors des débats principaux) constituait un fait nouveau admissible ou non peut demeurer indécis, puisqu'il ne résulte pas des divers éléments du dossier, en particulier de l'ensemble de la correspondance échangée entre les parties, que la régie aurait requis un tel document (ou même un quelconque autre justificatif) que ce soit auprès de la locataire sortante, ou directement auprès du candidat repreneur. Les appelants sont dès lors malvenus de se plaindre que le dossier de candidature n'était pas complet, alors même qu'ils n'en ont jamais informé l'intimée depuis le mois d'août 2016. Par ailleurs, quand bien même l'intimée n'a pas établi qu'elle aurait fourni les justificatifs permettant de démontrer la solvabilité de J_____, qui s'était proposé comme cosignataire des baux, cela ne porte pas à conséquence en l'occurrence, puisqu'il est indéniable que M_____ avait donné suffisamment d'assurances au sujet de sa solvabilité en offrant de verser une garantie correspondant à six mois, voire douze mois de loyers.

- 13/16 -

C/7276/2018 Quoi qu'en disent les appelants, leur argument selon lequel le candidat M_____ n'était, au terme de discussions intervenues avant le 10 novembre 2016, finalement plus intéressé à reprendre les locaux alors occupés par l'intimée est contredit par le courrier que J_____ a adressé à la régie le 16 novembre 2016, ainsi que par sa demande du 7 décembre 2016 visant à pouvoir sous-louer les locaux en question. Dès lors que chaque partie est tenue de prouver ses allégués pour en déduire un droit (art. 8 CC), le Tribunal n'a pas renversé le fardeau de la preuve en retenant que les appelants auraient dû solliciter le témoignage de J_____ ou tout autre représentant de M_____ pour confirmer leur thèse (contredite par les autres éléments du dossier) selon laquelle cette dernière s'était désistée.

Au regard des éléments qui précèdent, il apparaît que les appelants n'ont jamais examiné sérieusement la demande de reprise de bail déposée par M_____, malgré l'insistance de celui-ci, privilégiant dès le départ la candidature du Consulat de Q_____, alors même que celui-ci n'était pas, selon les dires des appelants, prêt à reprendre les baux aux mêmes conditions. C'est donc de manière contraire à la bonne foi, et en violation de leur obligation de réduire leur propre dommage que les bailleurs ont refusé la candidature de M_____, alors que rien ne devait conduire à douter de sa solvabilité et qu'il a confirmé à plusieurs reprises son souhait de reprendre les baux relatifs aux locaux litigieux à compter de janvier 2017. Ne serait-ce que pour ce motif, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée devait être libérée du paiement des loyers à compter du 31 janvier 2017, date à laquelle elle a restitué les clés des locaux aux appelants, étant pour le surplus rappelé que c'est la régie qui a tardé à organiser l'état des lieux de sortie, alors que le départ de l'intimée pour cette date était annoncé depuis mi-décembre 2016 déjà. Par ailleurs, même dans l'hypothèse où l'on retiendrait que la solvabilité de M_____ n'aurait pas été établie, la solution à retenir serait de toute manière identique, puisque les appelants ont tardé, sans motifs suffisants, à conclure un nouveau bail avec le Consulat de Q_____. Celui-ci était le second candidat proposé par l'intimée, à une date indéterminée, mais avant le 24 novembre 2016, si l'on se réfère au courrier de la régie du même jour, qui expose que la candidature du Consulat ne libérait pas l'intimée du paiement des loyers, puisqu'il n'était apparemment pas disposé à reprendre les baux aux mêmes conditions. Des négociations étaient ainsi en cours entre les appelants et le Consulat, à tout le moins depuis le mois de novembre 2016, au sujet de travaux sollicités par le candidat en question et du montant du loyer.

- 14/16 -

C/7276/2018 Alors même que les appelants étaient, dès le départ, incontestablement intéressés à conclure un contrat avec le Consulat de Q_____, ils n'ont fourni aucune explication sur les raisons pour lesquelles le nouveau bail n'a été signé avec ce candidat que le 10 juillet 2017, et ce avec effet rétroactif au 1er avril 2017 au lieu du 1er février 2017, étant encore précisé que le début du bail n'était pas en lien avec les travaux à effectuer, puisque ceux-ci n'ont débuté qu'en octobre 2018. La circonstance que les appelants aient fait débiter le nouveau bail seulement deux mois après la restitution des locaux par l'intimée ne permet pas à ces derniers de faire supporter les conséquences financières de ce choix à celle-ci. A noter que l'affirmation des appelants selon laquelle les locaux n'étaient pas en état d'être reloués au 1er février 2017 n'est pas prouvée, puisque le procès-verbal de sortie du 7 février 2017 n'a pas été contresigné par l'intimée et qu'ils n'ont par ailleurs pas démontré, ni même allégué, avoir dû engager des frais de remise en état desdits locaux. Pour le surplus, les griefs des appelants relatifs aux possibilités concrètes d'agir en recouvrement contre le Consulat de Q_____ pour le cas où ce dernier ne s'acquitterait pas des loyers sont dénués de pertinence pour l'issue du litige, puisque la question n'est pas de savoir sur quel candidat acceptable les bailleurs devaient porter leur choix. Le seul point à trancher, et qui l'a été ci-dessus, est celui de la bonne foi des bailleurs dans le refus des candidats proposés par l'intimée en vue de restituer les locaux de manière anticipée et les conséquences de ce refus sur l'obligation de la locataire sortante de payer le loyer. Par surabondance, il y a lieu de relever que les appelants n'ont pas remis en question la motivation complémentaire du Tribunal, aux termes de laquelle le refus du candidat M_____ était également injustifié du simple fait que la régie avait attendu plus de quatre mois entre le dépôt de la fiche d'inscription au début du mois d'août 2016 et la réponse

donnée à fin novembre 2016, un délai si long pour examiner sérieusement une demande n'étant pas raisonnable, étant rappelé qu'il n'est pas prouvé que le dossier de candidature fourni n'était pas complet, la régie n'ayant sollicité aucune pièce complémentaire. Cela est d'autant plus vrai que si la locataire avait connu plus rapidement la position des bailleurs, elle aurait été en mesure de prendre d'autres dispositions en cherchant un autre repreneur, avant la remise des locaux prévue en janvier 2017. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'intimée ne devait pas verser les montants requis par les appelants. Le jugement sera, partant, confirmé.

E. 4

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

- 15/16 -

C/7276/2018 autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 16/16 -

C/7276/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 août 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/625/2019 rendu le 18 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7276/2018-6-OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

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