

GE_GERICHTE ACJC/653/2021 vom 25. Mai 2021

GE Cour de justice, 2021-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_653_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/653/2021 du 25 mai 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/653/2021 del 25 maggio 2021

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appelante a conclu en dernier lieu devant le Tribunal à la restitution d'un montant de 5'451 fr. afférant à la réduction du loyer requise et à l'octroi d'une somme de 62'423 fr. 15 à titre de dommages-intérêts. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 9/14 -

C/29846/2018

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevable sa pièce produite par courrier du 24 août 2020, à savoir son bilan au 31 décembre 2019 et son compte de pertes et profits pour l'année 2019.

E. 2.1

L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par "jusqu'aux délibérations". Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a, ou

l'échéance du délai, le cas échéant prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (ATF 138 III 788 consid. 4.2).

Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la "vérité matérielle", plutôt que de respecter la "rigueur de la procédure". Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de *novas* proprement dits, de *novas* improprement dits, voire de faits qu'elles ont omis, même fautivement, d'invoquer auparavant (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, n. 39, 40 et 42, p. 130-131; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1).

Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2).

E. 2.2

Les personnes morales doivent tenir une comptabilité et présenter des comptes (art. 957 al. 1 ch. 2 CO). Les comptes sont établis dans le rapport de gestion. Ce dernier contient les comptes annuels individuels (comptes annuels) qui se composent du bilan, du compte de résultat et de l'annexe (art. 958 al. 2 CO).

- 10/14 -

C/29846/2018 Le rapport de gestion est établi et soumis dans les six mois qui disposent de la fin de l'exercice à l'organe ou aux personnes qui ont la compétence de l'approuver. Il est signé par le président de l'organe supérieur de direction ou d'administration et par la personne qui répond de l'établissement des comptes au sein de l'entreprise (art. 958 al. 3 CO).

E. 2.3

Le délai pour déposer les plaidoiries finales devant le Tribunal a été prolongé au 17 août 2020, de sorte que déposée après ce délai, soit tardivement, cette pièce était irrecevable, ainsi que les faits qu'elle contient. En l'espèce, étant précisé que le délai - certes d'ordre - pour établir le rapport de gestion était venu à échéance le 30 juin 2020.

Le courrier du Tribunal adressé aux parties le 18 août 2020, indiquant que la cause serait retenue à juger à l'issue d'un délai de 15 jours à dater de la notification du courrier, ne visait qu'à permettre, le cas échéant, aux parties de se déterminer sur les plaidoiries finales de leur adverse partie. Contrairement à ce que soutient l'appelante, ce délai ne lui permettait pas de produire de nouvelles pièces.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable la pièce que l'appelante lui a adressée le 24 août 2020. Le grief sera donc rejeté.

E. 3

L'appelante a à nouveau produit à l'appui de son appel, le courrier de son conseil du 24 août 2020 avec en annexe son bilan au 31 décembre 2019 et son compte de pertes & profits portant sur l'année 2019.

E. 3.1

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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont des novas et l'art. 317 al. 1 CPC vise tant les vrais novas que les faux novas, les premiers étant les faits survenus après le jugement de première instance ainsi que les pièces invoquées à leur appui, les seconds visant les faits qui se sont déjà réalisés avant le jugement, mais qui n'ont pas été invoqués par négligence ou ont été invoqués de manière imprécise (SPÜHLER, op. cit., n. 1-4 ad art. 317 CPC). 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).

- 11/14 -

C/29846/2018 A propos de la diligence requise, il ne suffit pas qu'une pièce ait été créée ou obtenue après la survenance du jugement querellé pour en faire un vrai nova dans la mesure où le critère relevant consiste à déterminer si ledit moyen de preuve aurait pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance, à l'instar d'attestations (p. ex. médicales) utiles dans le cadre d'un litige ayant pour objet la garde d'un enfant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2, 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.3). Lorsque l'invocation des faits ou la production de moyens de preuve nouveaux dépendent de la seule volonté d'une partie, ils ne peuvent être considérés comme des vrais nova (arrêts du Tribunal fédéral 4A_583/2019 du 19 août 2020 consid. 5.3, 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

E. 3.2

En l'espèce, il ne ressort pas des faits du jugement entrepris que ces documents auraient été destinés à apporter la preuve d'autres dommages (de vrais faits nouveaux) que ceux déjà invoqués régulièrement en première instance et qui auraient justifié de nouvelles prétentions. Ce moyen de preuve, dont la production dépendait de la seule volonté de l'appelante, doit être qualifié de pseudo-nova car non seulement il est destiné à prouver des faits antérieurs, mais il aurait pu et dû être requis antérieurement, soit en temps utile en première instance. En effet, l'appelante n'explique pas pour quel motif elle aurait été empêchée de procéder de la sorte, alors que la fiduciaire qui a établi ces pièces, s'occupe de sa comptabilité depuis plus de dix ans et que le délai - certes d'ordre - à cet effet était venu à échéance le 30 juin 2020. Contrairement à ce que soutient l'appelante, même le seul "caractère postérieur" de ces pièces n'en ferait pas pour autant un vrai nova. Partant, le bilan au 31 décembre 2019 et le compte de pertes & profits portant sur l'année 2019 produits par l'appelante sont irrecevables en appel, ainsi que les faits qu'ils contiennent. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où le bilan n'est pas signé, il n'aurait pas été utile dans le cadre d'éventuels dommages-intérêts (cf. ci-après ch. 4 à 4.2).

E. 4

L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas lui avoir alloué des dommages-intérêts du fait de la baisse de son résultat d'exploitation et de son résultat net, découlant de son

bilan au 31 décembre 2019 et de son compte de pertes & profits portant sur l'année 2019. Selon elle, la période pertinente pour déterminer la baisse de son bénéfice commercial, à savoir celle où son activité a été impactée, a couru depuis le

E. 4.1

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut de la chose louée dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Les quatre conditions fondant le chef de responsabilité tombant sous le coup de cette disposition sont les suivantes : l'existence d'un dommage, en relation de causalité adéquate avec le défaut de la chose louée et dont la réparation incombe au bailleur (LACHAT, Commentaire romand CO, 2ème éd. 2012, n. 1 ad 259e CO). Le dommage réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2ème éd. 2010, n. 5 2017 ad 259e CO, p. 402, et réf. citées). Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3). C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5).

Dans le calcul des dommages-intérêts, le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages, notamment lorsqu'il a obtenu une réduction de loyer. Ainsi,

- 13/14 -

C/29846/2018 le commerçant doit calculer la diminution de son bénéfice net en incluant dans son calcul la diminution des charges que représente la réduction de son loyer (LACHAT, le bail à loyer, 2019, p. 324).

E. 4.2

En l'espèce, le dommage se calcule en fonction du bénéfice net.

Le Tribunal a retenu à raison que l'appelante avait établi son bénéfice net pour les années 2014 (1'092 fr. 78), 2015 (perte de 29'515 fr. 41), 2016 (1'614 fr. 41) et 2017 (6'169 fr. 42) et qu'elle avait échoué à le démontrer pour les années 2018 et 2019. Le bénéfice net de ces deux dernières années est pourtant nécessaire pour statuer sur d'éventuels dommages-intérêts, de sorte que l'appelante ne saurait en obtenir sur cette base.

A l'instar du Tribunal, la Cour retiendra que l'appelante doit également se laisser imputer le montant de la réduction de loyer qu'elle a obtenue.

Au vu de ce qui précède, l'art. 42 al. 2 CO ne s'applique pas non plus, eu égard aux chiffres insuffisants établis par l'appelante et du fait que celle-ci doit se laisser imputer la diminution de ses charges découlant de la réduction de son loyer. L'appelante a échoué à démontrer les éléments de fait minimums que l'on pouvait attendre d'elle, à même de constituer des indices de l'existence du dommage permettant ou facilitant son estimation.

Partant, la question de la période pertinente pour calculer d'éventuels dommages- intérêts soulevée par l'appelante peut demeurer en l'état ouverte.

Le grief de l'appelante sera rejeté. Le jugement entrepris sera intégralement confirmé, la quotité de la réduction de loyer et la validation de la consignation n'ayant pas été remises en cause.

E. 5

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 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/29846/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2020 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/833/2020 rendu le 13 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29846/2018-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Madame Zoé SEILER, 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. cf. consid. 1.2

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