

GE_GERICHTE ACJC/692/2019 vom 7. Mai 2019

GE Cour de justice, 2019-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_692_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/692/2019 du 7 mai 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/692/2019 del 7 maggio 2019

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 311 al. 1 et 142 al. 3 CPC) et par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour civile est compétente, *rationae materiae*, pour connaître des contrats portant sur les constructions mobilières, tels le pavillon à glace litigieux (ACJC/165/2014), ce que les parties ne contestent pas.

E. 2

L'appelante a modifié ses conclusions en appel en tant que la prolongation qu'elle sollicite à titre subsidiaire s'étend dorénavant jusqu'à la fin de la saison 2020 en lieu et place de la fin de la saison 2018. Elle allègue pour cela un fait nouveau.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

E. 2.1.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

E. 2.1.2

La demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention; la partie adverse consent à la modification de la demande (art. 227 al. 1 CPC). Il y a modification de la demande au

sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (ATF 139 III 126; arrêt du Tribunal fédéral 5A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1). Une simple précision des conclusions doit être distinguée d'une modification de la demande. Il y a modification lorsque le demandeur introduit de nouveaux allégués au procès et que de ce fait, la demande n'est plus identique à celle initialement

- 10/17 -

C/24574/2016 déposée. La demande reste identique lorsque les conclusions, les faits et les "tenants et aboutissants juridiques" qui fondent la prétention invoquée sont identiques (arrêt du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.2 et les références citées).

E. 2.2

En l'espèce, la modification de la durée de la prolongation doit être considérée comme une modification de la demande initiale dans la mesure où l'appelante allègue un fait qui serait intervenu postérieurement au jugement entrepris, à savoir le fait que les baux concernant tous les pavillons autour de la Rade de Genève auraient été prolongés jusqu'à la fin de la saison 2020, ceux-ci ayant été initialement prévu pour un terme irrévocable fixé au 31 octobre 2018. Outre qu'il ne s'agit que d'ouï-dire, ce fait n'étant corroboré par aucune pièce, l'appelante n'explique pas en quoi il ne pouvait pas être invoqué devant le premier juge. Elle ne précise pas non plus la date à laquelle la décision de l'intimée de prolonger tous les baux aurait été prise. Partant, la modification de la durée de la prolongation du contrat sera déclarée irrecevable.

E. 3

L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue en tant que le Tribunal n'a pas motivé l'interprétation du contrat de bail à laquelle il a procédé, en particulier celle de la clause indiquant que la locataire devait disposer des autorisations nécessaires à l'exploitation du pavillon. Elle soutient que ces dernières pouvaient être détenues par un co-exploitant.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, consacré également par l'art. 29 al. 2 Cst., le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 138 IV 81 consid. 2.2). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 137 II 266 consid. 3.2; ATF 136 I 229 consid. 5.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_879/2015 du 29 février 2016 consid. 4.1). Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence

admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme

- 11/17 -

C/24574/2016 réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du

E. 3.2

En l'espèce, outre le fait qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu peut être réparée en appel, la Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet dans le cas présent, il apparaît que le Tribunal a suffisamment motivé son jugement puisqu'il a tout d'abord repris les dispositions de la LRDBHD, notamment la définition d'exploitant (art. 3 let. n) et le fait que les autorisations pouvaient être délivrées uniquement à celui-ci (art. 22 al. 1 et 2). Il a ensuite relevé que les dispositions prévues contractuellement mentionnaient que la locataire devait exploiter personnellement le pavillon, si nécessaire avec son personnel, et que le contrat avait été conclu en raison de la personne du locataire, choisie à l'issue d'une procédure d'attribution. Il a encore souligné le fait que l'appelante était, dès 2009, parfaitement au courant de la condition de devoir disposer d'un certificat de capacité pour prétendre à l'exploitation d'un pavillon, de sorte qu'elle ne pouvait partir du principe, suite à l'arrêt du 20 mars 2012 lui attribuant un pavillon aux mêmes conditions que celles appliquées aux autres candidats, qu'elle bénéficierait d'un "passe-droit", contrairement à ce qu'elle prétend. Sur cette base, le Tribunal a finalement constaté, à juste titre, que le contrat et le cahier des charges étaient suffisamment clairs pour aboutir à la conclusion qu'il incombait à la locataire d'être personnellement titulaire des autorisations d'exploiter le pavillon. En effet, force est en outre de constater qu'aucun élément du dossier ne permet de soutenir que l'appelante aurait bénéficié d'un "passe-droit". Au contraire, le courrier de l'intimée par lequel elle attribue à l'appelante un pavillon fait expressément référence à l'arrêt précité et, partant, aux conditions auxquelles avaient été admis les exploitants lors de la soumission de juillet 2009. Celle-ci mentionnant déjà la nécessité que les candidats soient titulaires d'un certificat de capacité, l'appelante ne pouvait de bonne foi penser que cette condition ne s'appliquait pas à sa situation. Ainsi, il ressort très clairement du considérant D. du jugement entrepris que le Tribunal a écarté, à raison, l'interprétation du contrat faite par l'appelante. En outre, le Tribunal n'avait aucune obligation de rédiger un paragraphe séparé sur ladite interprétation, s'il ne l'estimait, à juste titre, pas utile à la résolution du litige. Partant, ce premier grief sera rejeté.

- 12/17 -

C/24574/2016

E. 4

L'appelante reproche également au Tribunal une violation de la LRDBHD, soit une norme de droit public, en tant qu'il n'aurait pas tenu compte de la distinction entre le propriétaire du fonds de commerce de l'entreprise et l'exploitant, seul ce dernier devant être titulaire du certificat de capacité pour exploiter le commerce. Elle invoque par ailleurs la mauvaise foi de l'intimée en tant qu'elle a refusé de donner son accord à une telle possibilité d'exploitation, l'empêchant ainsi d'obtenir l'autorisation nécessaire du Service du commerce.

4.1.1 L'art. 3 let. n LRDBHD, entrée en vigueur le 1er janvier 2016, définit l'exploitant

comme étant la ou les personnes physiques responsables de l'entreprise, qui exercent effectivement et à titre personnel toutes les tâches relevant de la gestion de celle-ci. L'art. 3 let. o LRDBHD définit le propriétaire comme étant la personne physique ou morale qui détient le fonds de commerce de l'entreprise, soit les installations, machines et autres équipements nécessaires à l'exercice de l'activité de celle-ci, et qui désigne l'exploitant. Selon l'art. 9 LRDBHD, l'autorisation d'exploiter une entreprise est délivrée à condition que l'exploitant soit notamment titulaire du diplôme attestant de son aptitude à exploiter et gérer une entreprise soumise à la LRDBHD (let. c), soit désigné par le propriétaire de l'entreprise, s'il n'a pas lui-même cette qualité (let. f) et produise l'accord du bailleur des locaux de l'entreprise, s'il n'en est pas lui-même propriétaire (let. g). En vertu de l'art. 22 LRDBHD, l'exploitation de l'entreprise ne peut être assurée que par la personne qui est au bénéfice de l'autorisation y relative (al. 1). L'exploitant doit gérer l'entreprise de façon effective, en assurant la direction en fait de celle-ci (al. 2 ab initio).

4.1.2 Dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2016, la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement (I 2 21; aLRDBH) prévoyait à son art. 5 al. 1 que l'autorisation d'exploiter était délivrée à condition que le requérant soit notamment titulaire d'un certificat de capacité attestant de son aptitude à gérer un établissement soumis à la loi (let. c), soit désigné par le propriétaire de l'établissement, s'il n'avait lui-même pas cette qualité (let. f) et produise l'accord du bailleur des locaux de l'établissement, s'il n'en était pas lui-même propriétaire (let. g). En outre, selon l'art. 19 aLRDBH, le propriétaire qui n'entendait pas se charger lui-même de l'exploitation de son établissement était tenu d'annoncer au département la personne à laquelle il la confiait et qui en assumait la responsabilité à l'égard de ce dernier.

- 13/17 -

C/24574/2016 L'exploitant devait, quant à lui, gérer l'établissement de façon personnelle et effective (art. 21 aLRDBH).

4.1.3 Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée - et non l'appelante - est propriétaire des pavillons aujourd'hui installés autour de la Rade de Genève, dont fait partie celui exploité par l'appelante depuis le mois de juin 2015. Celle-ci soutient toutefois être propriétaire du fonds de commerce du pavillon et avoir le droit d'engager un exploitant qui, lui, serait titulaire du certificat de capacité, lui permettant ainsi, avec l'accord de l'intimée en sa qualité de bailleresse du pavillon, d'obtenir l'autorisation d'exploiter délivrée par le Service du commerce, imposée dans le contrat de bail. Or, il découle dudit contrat que la locataire se devait d'exploiter personnellement le commerce, que le contrat avait été conclu en raison de la personne de la locataire et que la bailleresse entendait choisir elle-même l'exploitant des lieux. Signé sous l'égide de l'aLRDBH - qui offrait déjà la possibilité de distinguer le propriétaire du fonds de commerce de l'exploitant (cf. art. 19 ss et 21 ss aLRDBH), - force est de constater que le locataire, l'exploitant et le propriétaire du fonds de commerce étaient, au moment de la conclusion du contrat, indissociables, les parties n'ayant clairement pas voulu faire cette distinction. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que la volonté des parties se serait modifiée lors de l'entrée en vigueur de la LRDBHD, laquelle a repris, défini et complété les dispositions de l'aLRDBH, sans toutefois modifier le principe de cette possible distinction entre exploitant et propriétaire de fonds de commerce, initialement non souhaitée par les parties. Au contraire, l'intimée a toujours refusé de donner son accord à la

configuration proposée par l'appelante. L'intimée a certes fait preuve de souplesse durant plusieurs années et donné à l'appelante plusieurs opportunités de régulariser sa situation, ce qui ne peut lui être reproché. Elle a toutefois été claire avec l'appelante sur la nécessité qu'elle soit elle-même titulaire du certificat de capacité de cafetier et ne saurait se voir reprocher d'avoir agi de mauvaise foi en refusant de donner à l'appelante l'accord qu'elle réclamait de pouvoir exploiter sans certificat ad hoc le pavillon. Pour le surplus, on ne distingue pas en quoi le premier juge aurait violé les dispositions de la aLRDBH ou de la LRDBHD. En tout état, il n'appartient pas au juge civil de procéder à un examen complet de cette question, qui relève davantage du domaine administratif que du domaine civil.

- 14/17 -

C/24574/2016 Au vu de ce qui précède, ce grief sera également rejeté.

E. 5

L'appelante conteste la validité de la résiliation du contrat intervenue le 22 juillet 2016 compte tenu du fait que le formulaire agréé par le canton n'y était pas joint. 5.1.1 Aux termes de l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1) Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le but du formulaire est d'informer le locataire sur la manière de procéder, à qui s'adresser s'il veut contester le congé, respectivement demander une prolongation du bail, et dans quel délai (ATF 140 III 244 consid. 4.1; BOHNET/DIETSCHY- MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 17 ad art. 266l CO). 5.1.2 Les pavillons glaciers (amovibles) entrent dans la définition des constructions mobilières donnée par l'art. 677 al. 1 CC, soit des constructions légères, telles que chalets, boutiques et baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure (ACJC/165/2014; LACHAT/GROBET/THORENS/ RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, n. 2.7, p. 854). 5.1.3 Les contrats qui ne portent ni sur un logement, ni sur un local commercial, ni sur un objet loué en relation avec de tels locaux peuvent être résiliés sans forme particulière, de vive voix par exemple (arrêt du Tribunal fédéral 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 3.2 in SJ 2016 I p. 221; LACHAT/GROBET/THORENS/ RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, n. 2.6, p. 829; MONTINI, Le droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 6 ad art. 266l CO). 5.1.4 Une partie peut résilier le bail d'une construction mobilière en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un semestre de bail (art. 266b CO).

E. 5.2

En l'espèce, la Cour de justice a défini les pavillons glaciers situés autour de la Rade de Genève - identiques à celui objet de la présente procédure - comme étant des constructions mobilières amovibles (ACJC/165/214). Cette qualification ressort également du contrat de bail à loyer liant les parties et n'est au demeurant pas contestée. Dès lors, s'agissant de la forme à respecter pour la résiliation du contrat de bail, seules sont applicables les dispositions contractuelles elles-mêmes, que les parties ont librement définies. En l'occurrence, le bail a été conclu pour quatre saisons du 1er mars au 31 octobre de chaque année entre 2015 et 2018, sans nécessité de le résilier à son terme prévu le 31 octobre 2018.

- 15/17 -

C/24574/2016 L'art. 7u in fine du contrat prévoit en outre que toute violation de l'une ou l'autre des clauses figurant précédemment dans cette disposition peut entraîner la résiliation anticipée du bail, si le locataire persiste à ne pas s'y conformer, malgré un avertissement écrit émanant de la bailleuse. In casu, l'intimée a mis en demeure l'appelante à de nombreuses reprises depuis le 30 juin 2015 et notamment en dernier lieu le 12 juillet 2016 de se conformer à l'obligation de disposer des autorisations administratives nécessaires pour exploiter le pavillon, en vain. C'est donc à juste titre qu'elle a résilié le 22 juillet 2016 le contrat de manière anticipée, par courrier recommandé à l'attention de la locataire. Elle n'avait pas à utiliser la formule officielle édictée par le canton de Genève qui n'est obligatoire que pour la résiliation des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux (cf. art. 266l al. 2 CO) ce qui n'est pas le cas en l'espèce, le contrat portant sur une construction mobilière qui ne bénéficie pas de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, ce qui ressort d'ailleurs clairement de l'art. 12 du contrat de bail signé entre les parties. La résiliation du 22 juillet 2016 est partant valable et l'intimée n'avait aucune obligation de réitérer la résiliation le 3 novembre 2016, et encore moins au moyen d'un formulaire officiel, inefficace en l'espèce. Le courrier du 3 novembre 2016 de l'intimée est sans pertinence sur la validité du congé, parfaitement donné le 22 juillet 2016 tant à la forme que sur le fond, l'appelante ayant persisté à ne pas se conformer aux exigences prévues dans le contrat liant les parties, malgré les avertissements écrits de l'intimée. Par conséquent, ce grief sera également rejeté.

E. 6

L'appelante reproche enfin au Tribunal de ne pas lui avoir accordée une prolongation de son contrat de bail.

E. 6.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Seuls peuvent être prolongés les baux portant sur des logements ou sur des locaux commerciaux. Les baux portant sur d'autres immeubles - et a fortiori sur des biens meubles - ne peuvent pas être prolongés (LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/ STASTNY, Le bail à loyer, 2019, n. 1.3, p. 994).

E. 6.2

En l'espèce, comme vu supra (cf. consid. 5.1.2), les pavillons glaciers sont des constructions mobilières au sens de la jurisprudence précitée. N'étant ainsi ni un logement ni un local commercial, le Tribunal a, à juste titre, écarté les dispositions du Code des obligations sur la prolongation du contrat de bail et appliqué uniquement les dispositions contractuelles convenues entre les parties. A cet égard, outre le fait que le contrat ne prévoit dans aucune de ses dispositions la possibilité d'obtenir une prolongation en cas de résiliation du contrat par l'intimée, il exclut expressément l'application des art. 271 à 273 CO. Partant, c'est

- 16/17 -

C/24574/2016 à raison que le Tribunal n'a pas examiné les conditions de l'art. 272 CO, celui-ci n'étant pas applicable, et a refusé la prolongation du bail sollicitée par l'appelante. Au vu de ce qui précède, ce grief sera également rejeté et le jugement confirmé dans son intégralité.

E. 7.1

Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais du même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

E. 7.2

Il ne sera pas alloué de dépens en faveur de l'intimée, faute pour celle-ci d'être représentée professionnellement et d'avoir chiffré ses démarches personnelles (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

- 17/17 -

C/24574/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 25 juin 2018 contre le jugement JTPI/8123/2018 rendu le 22 mai 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24574/2016-17. Au fond : Confirme le jugement précité. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais effectuée par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZI et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière : Jessica ATHMOUNI

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 30'000 fr.

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