

GE_GERICHTE ACJC/718/2016 vom 23. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_718_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/718/2016 du 23 mai 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/718/2016 del 23 maggio 2016

Erwägungen

E. 10

février 2006, l'intimée a conclu au paiement par l'appelant des loyers payés par l'intimée pour les locaux litigieux entre février 2004 et mars 2005 (39'466 fr.). Dans la mesure où cette conclusion a été prise avant l'ouverture des enquêtes, l'intimée n'a pas renoncé à la prétention qui fait l'objet du litige. Partant, les conclusions de l'intimée sont recevables et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point. 4. 4.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

4.2 En l'espèce, l'appelant produit en appel un jugement JTPI/9701/2015 du 27 août 2015, une requête adressée à l'Assistance juridique le 4 septembre 2015, ainsi qu'une décision de l'Assistance juridique rejetant ladite requête le 18 septembre 2015. Postérieures au jugement querellé, ces pièces sont recevables, quoique non pertinentes pour l'issue du litige. 5. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 436 al. 1 aLPC en ne procédant pas à l'audition de trois témoins.

5.1 Le juge apprécie librement les preuves selon son intime conviction (art. 157 CPC). La constatation inexacte des faits mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite la juridiction d'appel à revoir librement les faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TAPPY, Les voies de droit du nouveau CPC, in JdT 2010 III 135 et 137; JEANDIN, in CPC commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC. L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC). 5.1.1 Selon l'ancienne procédure civile genevoise, si le tribunal estime nécessaire de procéder à l'audition de témoins, il désigne les personnes qu'il veut entendre et invite les parties à déposer une liste des témoins dont elles sollicitent l'audition (art. 436 al. 1 aLPC). Sauf appréciation anticipée des preuves (art. 196 aLPC), le tribunal ne peut refuser une audition sollicitée en temps utile et selon les formes requises (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, vol. III, n. 1 ad art. 436 aLPC).

En règle générale, l'appréciation des preuves n'intervient qu'à l'épuisement des moyens disponibles pour découvrir la vérité. Il est toutefois admis que le juge procède à une appréciation anticipée et refuse d'administrer une preuve s'il est convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas

- 14/21 -

C/30531/2005 de nature à influencer le résultat des mesures probatoires. Bien que connue, cette faculté doit être utilisée avec prudence et réserve (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, vol. II, n. 3 ad art. 196 aLPC). 5.1.2 L'autorité de

chose jugée matérielle a notamment un effet positif en ce sens qu'elle lie le tribunal saisi d'un procès ultérieur à tout ce qui a été établi dans le dispositif du jugement antérieur (effet dit préjudiciel ou obligatoire) (ATF 139 III 126 consid. 3.1).

5.2 En l'espèce, la thèse de l'appelant, selon laquelle il aurait été l'actionnaire unique de l'intimée, est dénuée de pertinence pour l'issue du litige et, de surcroît, se heurte à l'autorité de la chose jugée. En effet, les jugements JTPI/8124/2006 du 2 mars 2006 et JTPI/6358/2008 du 8 mai 2008 ont déjà tranché cette question et constaté que dès l'origine de la société intimée, ses ayant-droits économiques et propriétaires avaient été, à raison d'un tiers chacun, l'appelant, sa sœur et son frère.

5.2.1 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il avait utilisé l'ensemble des locaux litigieux pour son activité professionnelle et qu'il s'était acquitté du loyer jusqu'au mois de janvier 2004. Contrairement à ce que prétend l'appelant, le Tribunal ne s'est pas seulement basé sur le jugement JTPI/6603/2013 du 7 mai 2013 et sur l'arrêt ACJC/609/2014 du 23 mai 2014 pour parvenir à ce constat. En effet, il a également pris en considération le fait que dans le cadre d'une procédure pénale en 2005, l'appelant avait parlé des locaux litigieux comme des siens ("mes bureaux"). Par ailleurs, dans un courriel du 8 mars 2004, l'appelant avait affirmé que ceux-ci avaient été mis "entièrement à [sa] disposition" et qu'il en réglait seul le loyer. Sur les éléments précités, l'appelant ne donne aucune explication crédible. Le fait que dans sa demande du 14 janvier 2015, l'intimée ait allégué qu'à l'époque des faits topiques, l'appelant considérait, à tort, que les locaux litigieux étaient les siens, ne lui est d'aucun secours. Par ailleurs, le fait que l'administratrice de l'intimée d'alors ait possédé une clé des locaux n'a rien d'extraordinaire, dans la mesure où l'intimée était la locataire principale desdits locaux.

Ensuite, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, pendant les dix années qu'ont duré les procédures, civiles et pénales, opposant l'intimée à l'appelant, celui-ci n'a jamais soutenu qu'il utilisait seulement une pièce des locaux litigieux à titre gratuit ni que le paiement des loyers qu'il effectuait en main de la régie aurait constitué un prêt en faveur de l'intimée. Ce n'est que devant le Tribunal que l'appelant a, pour la première fois, formulé de telles allégations. A l'inverse, l'intimée a toujours soutenu que seul l'appelant avait utilisé les locaux litigieux et que celui-ci payait le loyer. Le fait que l'intimée ait initialement usé d'une autre qualification juridique, en l'occurrence un contrat de fiducie, n'y change rien.

- 15/21 -

C/30531/2005

5.2.2 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il utilisait les locaux litigieux pour son "étude d'avocat". Ce grief est infondé, puisqu'il ressort de la procédure que l'appelant a continué à exercer une activité de conseiller juridique indépendant jusqu'en février 2004, époque à laquelle ses courriers mentionnaient encore l'adresse des bureaux litigieux. 5.2.3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que la santé financière de l'intimée était bonne en 2003 et 2004 et qu'elle aurait été en mesure d'assumer le paiement du loyer des locaux litigieux. Certes, entre 2002 et 2004, l'intimée a été soumise à un contrôle fiscal, qui l'a conduite à payer des arriérés d'impôts conséquents. Toutefois, au vu de la situation financière de l'intimée à cette époque, le redressement fiscal qu'elle a subi n'a pas suffisamment obéré ses ressources financières pour conclure qu'elle n'aurait pas été en mesure d'assumer le paiement du loyer des locaux, si celui-ci lui incombait. 5.2.4

Enfin, l'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir entendu les trois personnes qui

travaillaient dans les locaux litigieux afin d'établir la réalité de l'occupation effective de ceux-ci. Il sollicite à nouveau ces auditions devant la Cour. Par ces témoignages, l'appelant cherche à démontrer que l'intimée aurait exercé tout ou partie de ses activités dans les bureaux litigieux. Or, la thèse de l'appelant est contredite par les pièces de la procédure. En effet, à l'époque où l'appelant a occupé les locaux litigieux, l'intimée ne déclarait aucun employé aux autorités fiscales ou aux assurances sociales. De plus, sa comptabilité était effectuée par des tiers externes et elle faisait gérer l'un de ses immeubles par une régie immobilière. Sur ces éléments, l'appelant n'a pas donné la moindre explication. En particulier, l'appelant n'a même pas allégué quelles activités les secrétaires en question auraient effectuées pour le compte de l'intimée dans les locaux litigieux. En réalité, seul l'appelant avait un intérêt à occuper ces locaux et y exercer une activité professionnelle. En effet, il admet lui-même avoir eu des difficultés à prendre en location des bureaux à la suite de sa radiation du Barreau en _____ et que c'est grâce à l'intimée qu'il a pu occuper lesdits bureaux. De plus, il ressort de la procédure que l'appelant a continué à exercer une activité de conseiller juridique indépendant jusqu'en février 2004 dans lesdits locaux. Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les faits pertinents pour la solution du litige étaient suffisamment établis par les pièces produites et les

- 16/21 -

C/30531/2005 déclarations des parties. Dès lors, l'audition de témoins ne conduirait pas à une appréciation différente des preuves déjà administrées. Il en va de même pour l'audition des parties requise par l'appelant. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas constaté les faits de manière inexacte et a correctement appliqué l'art. 436 al. 1 aLPC. La Cour ne procédera dès lors pas non plus aux auditions sollicitées et les conclusions de l'appelant en ce sens seront rejetées. 6. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 1 et 18 CO en retenant qu'il avait pris en sous-location les locaux litigieux et en ne retenant pas que le loyer qu'il versait à la régie était un prêt commercial en faveur de l'intimée. 6.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Avec le consentement du bailleur, le locataire peut sous-louer tout ou partie de l'objet loué (art. 262 al. 1 CO). Le consentement du bailleur ne constitue pas une condition de la validité de la sous-location (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 573). 6.1.1 Pour déterminer si les manifestations de volonté des parties sont concordantes, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, laquelle s'établit empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, telles que le comportement des intéressés, la teneur de leurs déclarations de volonté, les projets de contrat, la correspondance échangée, etc. (art. 1 et 18 CO; ATF 129 III 675 consid. 2.3 = JdT 2004 I 66; arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2012 du 3 décembre 2012 consid. 3.1 et 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2; MORIN, *CR CO I*, 2ème éd., 2012, n. 93 à 95 ad art. 1 CO). 6.2 En l'espèce, il est constant que l'intimée a été la locataire des locaux litigieux entre décembre 2002 et mars 2005 et que l'appelant a payé les loyers entre décembre 2002 et janvier 2004 directement en mains de la régie. Il est établi que l'intimée n'avait pas besoin des locaux pour exercer ses activités. De plus, l'intimée n'a pris les locaux litigieux en location que pour aider l'appelant qui ne parvenait pas à trouver de bureaux à cause des difficultés financières et professionnelles auxquelles il faisait face en 2002. Dès le début du bail, l'appelant a ainsi occupé les locaux litigieux dans le but d'exercer son activité professionnelle de conseiller juridique indépendant. L'allégation de

l'appelant, selon laquelle le paiement des loyers constituait des prêts commerciaux pour le compte de l'intimée, doit être écartée. Comme l'a

- 17/21 -

C/30531/2005 retenu le Tribunal, le fait que l'appelant ait attendu le 26 mars 2015 pour réclamer pour la première fois le remboursement de ces prétendus prêts tend à démontrer le caractère dilatoire de l'argumentation de l'appelant, celui-ci n'expliquant d'ailleurs pas pour quelle raison il aurait attendu aussi longtemps. De plus, ces prétendus prêts sont d'autant moins crédibles que l'appelant avait des poursuites pour plus de 100'000 fr. au début de l'année 2004 et que l'intimée aurait été en mesure de payer le loyer des locaux litigieux. Dans ce contexte, la date exacte à laquelle l'appelant a quitté la Suisse pour Israël est dénuée de pertinence. Il en va de même du fait que l'appelant n'était pas l'actionnaire unique de l'intimée.

Compte tenu de ce qui précède, la réelle et commune intention des parties était que l'intimée mette à disposition de l'appelant les locaux dont elle était locataire principale et que ce dernier s'acquitte du paiement du loyer. Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu l'existence d'un contrat de sous-location entre l'appelant et l'intimée, étant rappelé que le consentement du bailleur principal n'a aucune incidence sur la validité de l'accord précité. Ce contrat de sous-location était soumis aux mêmes conditions que le contrat de bail principal. Par voie de conséquence, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant de sa prétention tendant au remboursement des prétendus prêts effectués au bénéfice de l'intimée à hauteur de 37'881 fr.

Le jugement querellé sera confirmé sur ce point. 7. 7.1 Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO).

Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes 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. 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. 1 et 2 CO). L'application de l'article 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant. Le locataire doit ensuite procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela

- 18/21 -

C/30531/2005 implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Laisser les locaux vides et inoccupés n'est par conséquent pas suffisant. Une non utilisation ne met ainsi pas un terme au contrat. Conformément à l'art. 8 CC, les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 14 ad art. 264 CO; CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 47 ss, note 34, p. 55). Bien que le bailleur ne soit pas juridiquement tenu d'entreprendre lui-même

des démarches pour trouver un locataire de remplacement, il doit se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Il lui appartient ainsi de réduire son dommage et, pour ce faire, de rechercher au besoin un locataire de remplacement. Il ne faut toutefois pas inverser les rôles et garder à l'esprit que c'est au locataire qu'il appartient en premier lieu de tout entreprendre pour réduire le dommage du bailleur (cf. art. 264 al. 3 lit b 1ère hyp. CO; ATF 119 II 36; ATF 117 II 158; LCHAT, op. cit., p. 619 s.; CHAIX, op. cit., p. 75 s.).

7.2 En l'espèce, le contrat de sous-location, qui arrivait à échéance le 31 décembre 2007 et était, par la suite, renouvelable tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de six mois, était de durée déterminée. Par conséquent, avant le 31 décembre 2007, l'appelant ne pouvait s'en départir qu'aux conditions de l'art. 264 CO. L'appelant n'a jamais informé par écrit l'intimée qu'il entendait mettre un terme au contrat de manière anticipée. A partir d'août 2004 au plus tard, l'intimée est partie du principe que l'appelant souhaitait mettre un terme au contrat, compte tenu des annonces publiées dans _____ à cette époque afin de remettre immédiatement en location les locaux litigieux. Toutefois, cet élément ne permet pas d'établir quand l'appelant a manifesté clairement et sans ambiguïté son intention de restituer de manière anticipée la chose à sa cocontractante. En outre, l'appelant admet n'avoir jamais rendu les clés des locaux. Peu importe qu'il s'agisse d'une omission et que l'appelant se soit domicilié à l'étranger à cette époque. Par ailleurs, le fait que l'administratrice unique de l'intimée ait également eu une clé des locaux est sans pertinence. Enfin, l'appelant n'allègue ni a fortiori ne prouve avoir proposé à l'intimée un nouveau sous-locataire solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. En définitive, l'appelant a abandonné les locaux sans les restituer valablement à l'intimée.

- 19/21 -

C/30531/2005 L'intimée a cherché à remettre les locaux en location et a ainsi tenté de diminuer son dommage, ce qu'elle est parvenue à faire, puisqu'un nouveau locataire l'a remplacée avant l'échéance du bail principal. Faute pour l'appelant d'établir avoir respecté les conditions de l'art. 264 CO, le contrat de sous-location n'a pris fin que le 31 mars 2005, avec la fin du bail principal. Par conséquent, l'appelant est tenu au paiement du loyer jusqu'à cette date. Compte tenu de qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné l'appelant à verser à l'intimée un montant de 39'466 fr. ([2'686 fr. + 120 fr.] x 6 mois de février à juillet 2004 + [2'693 fr. + 120 fr.] x 5 mois d'août à décembre 2004 + [2'693 fr. + 162 fr.] x 3 mois de janvier à mars 2005) avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2005.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité. 8. L'intimée, qui invoque l'art. 115 CPC, requiert la condamnation de sa partie adverse au paiement des frais judiciaires, ainsi que l'octroi de dépens. Elle requiert également la communication du présent arrêt au greffe de l'assistance juridique en application de l'art. 10 RAJ. 8.1 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). Les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi (art. 115 CPC). Procède notamment de la sorte la partie qui soutient en procédure une thèse si évidemment mal fondée que toute personne raisonnable s'en abstenait (TAPPY, in CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 115 CPC et les références citées). Le juge applique l'art. 115 CPC avec retenue (RÜEGG, BSK ZPO, 2013, n. 2 ad art. 115 CPC). Selon la lettre claire de l'art. 115

CPC, cette disposition ne s'applique qu'aux frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et non aux dépens (art. 95 al. 3 CPC; TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 115 CPC). 8.2 Chaque juridiction ou autorité est tenue de communiquer au greffe tout élément susceptible de fonder un retrait de l'assistance juridique (art. 10 RAJ). 8.3 Certains des arguments invoqués par l'appelant étaient certes dénués de pertinence. Cependant, ses conclusions d'appel n'apparaissent pas mal fondées au point de justifier l'application de l'art. 115 CPC. Par ailleurs, compte tenu de la lettre claire de l'art. 115 CPC, l'intimée ne pouvait de toute façon pas prétendre à l'allocation de dépens.

Partant, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'art. 22 al. 1 LaCC.

- 20/21 -

C/30531/2005 Compte tenu de ce qui précède et dans la mesure où l'appelant ne plaide pas au bénéfice de l'assistance juridique, il n'est pas nécessaire d'examiner la conclusion de l'intimée tendant à la communication du présent arrêt au greffe de l'assistance juridique. * * *
* * *

- 21/21 -

C/30531/2005 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/821/2015 rendu le 6 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30531/2005. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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.