

GE_GERICHTE ACJC/860/2020 vom 22. Juni 2020

GE Cour de justice, 2020-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_860_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/860/2020 du 22 juin 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/860/2020 del 22 giugno 2020

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).

La présente procédure a trait à une demande principale en paiement portant sur un montant total de 548'130 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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 d'appel. Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, l'appel du 24 décembre 2019 est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à la partie appelante d'exposer dans son mémoire d'appel en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. Cette partie ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

E. 2

L'appelante a été déclarée en faillite le 11 mars 2015. La procédure de faillite a été suspendue faute d'actifs le 16 septembre 2015. Dans la mesure où un acte de défaut de biens après faillite a été délivré à la bailleresse le 9 août 2016, la liquidation sommaire a dû être ordonnée. La faillite a dû ensuite être clôturée selon la procédure sommaire. L'entreprise de la locataire a été radiée du Registre du commerce en _____ 2016. Après la clôture de la faillite, la locataire a saisi la juridiction des baux et loyers de prétentions dont la plupart seraient, à bien la

C/9101/2017 comprendre, nées avant la faillite. L'appelante n'allègue pas qu'elle aurait signalé les créances en question à l'Office des faillites et que celles-ci auraient été portées à l'inventaire. Il est rappelé qu'à l'ouverture de la faillite, le failli perd le pouvoir d'exercer ses droits patrimoniaux et d'en disposer (art. 204 LP). Aussi, tous les actes de disposition du failli effectués postérieurement à l'ouverture de la faillite, sans l'accord de l'administration de la faillite, sont-ils nuls (ATF 130 III 248 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_302/2016 du 16 novembre 2016 consid. 2.1.2). L'Office procède à l'inventaire des biens du failli (art. 221 LP). L'inventaire doit contenir notamment les créances et prétentions diverses (art. 25 al. 1 OAOF). Le failli est tenu, sous menace des peines prévues par la loi, d'indiquer tous ses biens à l'Office (art. 222 al. 1 LP). Par ailleurs, l'art. 269 al. 1 LP prévoit que lorsque, la faillite clôturée, l'on découvre des biens qui ont échappé à la liquidation, l'Office de faillites en prend possession, les réalise et en distribue le produit sans autre formalité entre les créanciers perdants, suivant leur rang. Si l'actif nouvellement découvert est un "droit douteux", en ce sens que sa réalisation paraît de nature à provoquer des procédures judiciaires que l'administration de la faillite n'a en principe pas les moyens d'assumer financièrement, l'Office en donne avis aux créanciers par publication ou par lettre et procède conformément aux dispositions de l'art. 260 LP (art. 269 al. 3 LP). Seuls le débiteur et les créanciers de la faillite renvoyés perdants peuvent réclamer l'application de l'art. 269 LP (arrêt du Tribunal fédéral 5A_65/2008 du 15 décembre 2008 consid. 2.2). Il appartient à l'Office, cas échéant, d'ouvrir une procédure de réalisation complémentaire. En l'espèce, se pose donc en premier lieu la question de savoir si l'appelante disposait de la légitimation pour faire valoir en justice des créances qui auraient dû être inventoriées dans la faillite ou qui devraient faire l'objet d'une procédure de réalisation complémentaire. Cette question ne peut pas être résolue dans la mesure où le dossier ne contient pas d'éléments suffisants au sujet de la procédure de faillite. Elle peut de toute façon demeurer indécise, au vu des développements qui suivent.

E. 3

décembre 2013. Comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, la locataire a obtenu a réitérées reprises, entre septembre 2013 et janvier 2015, des autorisations de ce type. Les baux ne stipulaient pas par quel moyen la musique devait être

- 13/16 -

C/9101/2017 diffusée, de sorte que la locataire ne saurait se plaindre du fait que les services compétents refusaient la tenue de concerts "live" dans son établissement. Le préavis négatif du SABRA visait une animation musicale intense, ne permettant pas de respecter les normes de protection contre le bruit. Une telle activité n'était pas voulue par la bailleuse, comme cela résulte des déclarations non contestées de celle-ci, dans la mesure où l'immeuble comprenait des logements. Par ailleurs, il n'incombait pas à la bailleuse de fournir à la locataire le "certificat d'installation d'appareil acoustique", qui avait été demandé suite au préavis défavorable du SABRA.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas violé le droit en retenant que la situation décrite par l'appelante ne constituait pas un défaut au sens des principes rappelés ci-dessus. De surcroît, l'appelante ne donne aucune explication et ne fournit aucun justificatif au sujet du dommage allégué d'un total de 450'000 fr., soit 200'000 fr. pour le "rachat d'un fonds de commerce" et 250'000 fr. pour le "dommage subi en raison du gain manqué".

Pour établir l'existence des défauts relatifs à "la saleté de l'arcade" lors de la prise de possession des locaux, à l'alimentation électrique et à la ventilation, l'appelante fait grand cas de son propre courrier du 7 juillet 2013 à la bailleuse. En premier lieu, ce courrier ne fait qu'exposer ses propres allégations. En outre, les devis des

E. 3.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées).

Le refus de l'autorité administrative compétente d'autoriser l'activité prévue par le bail ou le refus du bailleur de collaborer à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation d'un restaurant peuvent notamment constituer des défauts (LCHAT, Le bail à loyer, 2ème éd. 2019, p. 267).

Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, les règles des art. 259a à 259i CO, relatives aux défauts survenus en cours de bail, sont applicables. Le locataire peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO). La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d al. 1 CO). Si, en raison du défaut de la chose, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO).

Il incombe au locataire de prouver les faits dont on peut déduire l'existence du défaut qu'il invoque pour en déduire des droits (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, les locaux loués étaient destinés à l'exploitation d'un café- restaurant avec des après-midis et des soirées dansantes. La destination convenue n'impliquait pas une autorisation pour exploiter un dancing, mais uniquement des animations musicales accessoires à l'activité principale relevant de la restauration. C'est d'ailleurs ainsi que la locataire a présenté la situation au SABRA le

E. 7

et 11 juillet 2013 produits n'établissent pas que la locataire a payé les montants qu'elle réclame à la bailleuse. Aucune violation de la loi à ce sujet ne peut être reprochée au Tribunal.

En relation enfin avec sa prétention en paiement de 6'000 fr., l'appelante n'a établi ni la fermeture de son établissement du 12 au 17 janvier 2014, ni la responsabilité de la bailleuse, ni le dommage. Le "résumé des faits" figurant dans son courrier du 17 août 2015 à la bailleuse n'est pas suffisant. La facture du 20 janvier 2014, d'ailleurs d'un montant relativement modeste, relative à l'intervention d'une entreprise d'électricité le 15 janvier 2014, n'établit pas la fermeture de l'établissement durant la période alléguée.

En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté les prétentions de l'appelante en paiement des montants réclamés en relation avec l'"existence d'un défaut" et avec l'"état de l'arcade". Le jugement sera confirmé sur ces points. 4. L'appelante fait grief au Tribunal de lui avoir refusé toute indemnisation pour tort moral.

4.1 Comme indiqué, si, en raison du défaut de la chose, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). En cas d'atteinte à la personnalité suffisamment grave, le locataire peut exceptionnellement prétendre à une indemnité pour tort moral (art. 49 CO; LACHAT, op. cit., p. 324). L'art. 49 CO

- 14/16 -

C/9101/2017 prévoit que celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement; l'ampleur de la réparation morale dépend avant tout de la gravité des souffrances consécutives à l'atteinte subie par la victime et de la possibilité de l'adoucir sensiblement par le versement d'une somme d'argent (ATF 137 III 303 consid. 2.2.2).

4.2 En l'espèce, les défauts allégués ne sont pas prouvés, pas plus d'ailleurs que des souffrances d'une gravité telle qu'une réparation du tort moral s'imposerait. Les circonstances exposées par la locataire lors de l'audience du Tribunal du

E. 11

octobre 2018 ne suffisent pas à fonder un droit à une telle réparation.

Le jugement attaqué sera donc confirmé également en tant qu'il a rejeté la prétention de la locataire en réparation du tort moral. 5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir refusé ses prétentions en réparation du dommage qui lui aurait été causé par le refus, à son avis injustifié, de la bailleuse de consentir au transfert des baux aux candidats qu'elle lui avait proposés. Elle fait grief aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte le témoignage de G_____ au sujet de la candidature H_____/I_____, d'une part et le "dossier complet" de la candidature J_____/K_____, d'autre part. Elle fait valoir que la situation lui a créé un dommage "du fait de ne pouvoir se départir du contrat et tomber en faillite en raison du refus injustifié (sic)". 5.1 5.1.1 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (art. 262 al. 2 let. c CO) : les Chambres ont modifié le projet du Conseil fédéral, qui évoquait des "inconvenients considérables" (FF 1985 I p. 1425), pour rétablir le concept de "justes motifs" (BARBEY, Le transfert du bail commercial, SJ 1992 p. 33 ss, not. p. 52/53 no 38; BO CE 1988 p. 158 cité par LACHAT, op. cit., p. 767 et note 51). Le transfert de bail a en effet pour conséquence d'imposer au bailleur un partenaire contractuel

qu'il n'a pas choisi alors même que le locataire cédant sera à terme (art. 263 al. 4 CO) libéré de ses obligations envers le bailleur (JACQUEMOUD-ROSSARI, Le transfert du bail commercial, 8ème séminaire Neuchâtel 1994, p. 12). Il y a de justes motifs dès qu'il y a risque de détérioration sérieuse de la situation du bailleur (LACHAT, op. cit., p. 767). Si le bailleur ne répond pas à la demande du locataire ou si, sans justes motifs, il refuse le transfert, le transférant peut s'adresser à l'autorité de conciliation, puis au juge. Il lui demandera d'autoriser le transfert et, s'il subit un préjudice, de

- 15/16 -

C/9101/2017 condamner le bailleur à des dommages-intérêts (art. 97 ss. CO; LACHAT, op. cit., p. 770). 5.1.2 Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le créancier qui ouvre action en dommages-intérêts en invoquant cette disposition doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, les trois faits constitutifs de cette norme de responsabilité que sont la violation du contrat, le dommage et le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage; le créancier supporte ainsi le fardeau de la preuve (art. 8 CC) de ces trois faits pertinents, ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b). En revanche, il incombe au débiteur de prouver le quatrième fait constitutif, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ("à moins qu'il ne prouve..."); il supporte ainsi le fardeau de la preuve pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence d'une faute ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_610/2017 du 29 mai 2018 consid. 5.1). 5.2 En l'espèce, l'appelante ne donne aucune explication sur les dommages-intérêts qu'elle réclame, ce qui suffit à sceller le sort de son dernier grief. En toute hypothèse, les appréciations du témoin G _____ - qui de surcroît entend demander à être rétribué pour son activité en cas de gain du procès par l'appelante (ce qui amène la Cour à apprécier son témoignage avec circonspection) - ne suffisent pas à établir que les candidats H _____ et I _____ présentaient toutes les qualités, notamment professionnelles et financières, nécessaires à la reprise du café-restaurant. Le motif de refus invoqué par la bailleuse n'apparaît par ailleurs pas infondé, dans la mesure où le titulaire du certificat de cafetier était à l'époque âgé de 75 ans. Pour ce qui concerne les autres candidats proposés par l'appelante, il n'est pas allégué qu'ils disposaient dudit certificat; en outre, l'appelante ne précise pas à quelles pièces elle se réfère et n'explique pas en quoi celles-ci établiraient que lesdits candidats "bénéficiaient de capacités financières suffisantes et d'expérience en cuisine". Le jugement attaqué sera ainsi confirmé également en tant qu'il rejette les prétentions de l'appelante en paiement de 55'930 fr. au total (29'019 fr. + 26'911 fr.) réclamés sous la rubrique "Transfert du bail". 6. 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. * * * * *

- 16/16 -

C/9101/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 décembre 2019 par A _____ contre le jugement JTBL/1117/2019 rendu le 26 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9101/2017-4-OOD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo

BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.