

GE_GERICHTE ACJC/873/2014 vom 3. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_873_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/873/2014 du 3 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/873/2014 del 3 maggio 2013

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). En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

E. 1.2

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel est en outre recevable pour avoir été déposé selon les formes et dans le délai prescrits.

E. 2.1

L'arrêt de la Cour de céans du 18 juin 2012 a constitué une décision incidente, réglant la question préjudicielle de l'opposabilité de l'art. 25 du contrat aux appelants. La voie du recours au Tribunal fédéral contre cet arrêt était ouverte, aux conditions strictes de l'art. 93 al. 1 LTF, qui ne semblent pas réunies. Les appelants ne sont quoi qu'il n'en soit pas déchu de leur droit de contester les motifs de cet arrêt à l'occasion du présent appel, l'arrêt du 18 juin 2012 n'étant pas une décision finale.

E. 2.2

L'arrêt de renvoi du 18 juin 2012 repose sur une double motivation. D'une part, l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.84/2007 du 5 juillet 2007 n'était pas applicable au cas présent. D'autre part, les appelants commettaient quoi qu'il en soit un abus de droit en invoquant l'inopposabilité de l'art. 25 du contrat de bail à leur égard. Les appelants s'en prennent à cette double motivation de sorte que leur critique est recevable.

- 8/13 -

C/4238/2008

E. 2.3

Selon l'art. 261 al. 1 CO, si après la conclusion du bail, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. L'acquéreur devient de par la loi partie au contrat à la place du bailleur, dont il reprend tous les droits et toutes les obligations (ATF 127 III 273 cons. 4c/aa). Le caractère exorbitant de l'art. 261 CO, au regard de la liberté contractuelle et de la relativité des conventions, exclut que des clauses contractuelles ne ressortissant pas au contrat de bail, soit par exemple en cas de contrat mixte ou composé, soient transférées à

l'acquéreur. Quoi qu'en disent les appelants, l'état de fait soumis au Tribunal fédéral dans l'arrêt 4C.84/2007 diffère sensiblement du cas d'espèce. Ainsi, la clause d'indemnisation dont a connu le Tribunal fédéral figurait dans des dispositions complémentaires pour établissements publics, alors que celle dont est question est directement intégrée au contrat de bail. Les appelants ne pouvaient ignorer l'existence de cette clause du bail au moment de l'acquisition contrairement à l'acquéreur de l'immeuble dans le cas soumis au Tribunal fédéral. L'indemnisation est consacrée par une clause particulière du bail et non par une convention séparée relative à la cession du fonds de commerce. L'on ne se trouve pas en présence d'un contrat composé ou mixte, de telle sorte que l'application restrictive de l'art. 261 CO en raison de son caractère "exorbitant", n'a pas lieu d'être. L'intimée peut dès lors prétendre à être indemnisée par les appelants sur la base de l'article 25 du contrat.

E. 2.4

La Cour a également retenu que les appelants commettaient un abus de droit en arguant de l'inopposabilité de l'art. 25 des clauses particulières du bail. Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. 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 une attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Le principe de l'interdiction de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. La question doit être tranchée au regard de toutes les circonstances concrètes, et l'abus doit être admis restrictivement. Parmi les éléments qui ont conduit la Cour à estimer que les recourants commettaient un abus de droit, se trouvait le courrier du 13 septembre 2007 de l'intimée, lequel laissait entendre que la question de l'indemnisation était acquise par les appelants, alors qu'ils le contestaient dans le cadre de la présente procédure. II

- 9/13 -

C/4238/2008 est exact que la Cour n'avait pas à disposition l'ensemble des courriers échangés par les parties avant et peu après la restitution des locaux, lesquels n'ont été produits que lors de l'instruction complémentaire effectuée par le Tribunal s'agissant de l'indemnité due à l'intimée. A la lecture de ces correspondances, il ressort que les appelants, alors qu'ils le contestaient sans l'étayer, n'ont jamais admis le principe de l'indemnisation de l'intimée. Toutefois, ce fait ne change rien à l'appréciation de la Cour, laquelle a pris en considération globalement le comportement des appelants. L'arrêt du 12 juin 2012 de la Cour retenait d'ailleurs que la question de la reconnaissance ou non de l'opposabilité de l'art. 25 du contrat pouvait rester ouverte, dans la mesure où leur comportement était contradictoire. Les courriers échangés par les parties renforcent ce sentiment puisque le 20 décembre 2007, les appelants écrivaient ne pas pouvoir se prononcer sur une éventuelle indemnité sans réaliser une contre-expertise, celle de M _____ étant contestée. Les appelants invitaient par la même occasion l'intimée à restituer les locaux, la contre-expertise pouvant être réalisée sans que l'intimée ne conserve la possession des lieux. Par courrier du 24 décembre 2007, l'intimée ne s'opposait pas à la réalisation d'une contre-expertise, tout en souhaitant qu'elle soit réalisée avant la restitution des locaux. Par la suite, les locaux ont été restitués et l'intimée a perdu la maîtrise du mobilier et du matériel, sans qu'une contre-expertise ne soit réalisée par les appelants, exception faite du rapport d'inventaire de Me N _____. L'on ne saurait accorder une force probante accrue à l'inventaire de ce dernier, un huissier judiciaire ne dispose en général pas de connaissances particulières en la

matière. De surcroît, son estimation se fonde sur une valeur de réalisation, alors qu'elle devrait se baser sur une valeur d'usage dans le cadre de l'exploitation d'un établissement public de débit de boissons. L'attitude des appelants était particulièrement contraire à la bonne foi en tant qu'elle laissait entrevoir à l'intimée une éventuelle indemnisation alors que tel n'était pas le cas. Les appelants ont ainsi exploité les locaux pendant près de quatre ans et profité des installations et du matériel fourni par l'intimée. S'il est vrai que les appelants avaient, à terme, le projet de remodeler les locaux et détruire le pub, il n'en reste pas moins qu'ils ont exploité l'établissement pendant plusieurs années. A ce titre, l'on ne voit pas en quoi la Cour aurait erré en retenant que telle était la volonté des appelants en résiliant le bail. Au contraire, cette appréciation se fonde sur le motif même du congé, soit la reprise de la gestion de l'établissement public et la réalisation de travaux sur le bâtiment. L'appel se révèle donc infondé sur ce point.

- 10/13 -

C/4238/2008

E. 3.1

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir débouté l'intimée de ses conclusions, cette dernière n'ayant pas sollicité de nouvelle expertise alors que les parties étaient en désaccord sur le montant de l'indemnité. Ce grief est mal fondé. Les appelants avaient proposé le 12 décembre 2007 une contre-expertise, ce qui avait été accepté par l'intimée. Ils n'ont jamais fait réaliser cette contre-expertise, alors que l'intimée avait perdu la maîtrise des lieux. Les appelants avaient par ailleurs assuré que cette contre-expertise pouvait être effectuée quand bien même l'intimée restituait les locaux. Les appelants ont refusé d'exécuter la clause prévoyant l'évaluation de l'indemnité par un expert de sorte que l'intimée était fondée à se prévaloir de l'expertise de M. _____ dans son action en paiement.

E. 3.2

Le Tribunal a estimé la valeur du matériel et des installations en procédant à une moyenne des conclusions du rapport du 8 janvier 2008 de Me N. _____, huissier judiciaire, et celui du 1er mai 2007 de M. _____. Il est constant que de par leur comportement, les appelants ont rendu difficile l'estimation de la valeur du mobilier et des installations en refusant, en premier lieu, de réaliser malgré leur promesse une contre-expertise, puis en procédant à leur destruction, alors que la procédure était en cours. Conformément à l'arrêt de renvoi de la Cour, le Tribunal s'est fondé sur les déclarations de parties, l'expertise de M. _____, et le rapport de d'inventaire de Me N. _____. Le Tribunal a ainsi tenu compte, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, de ce que les meubles et le matériel étaient vétustes et mal entretenus, ce sur quoi les parties concordent. Il a également été retenu que la valeur de l'inventaire de Me N. _____ était sous-évaluée dans la mesure où elle correspondait à une valeur de réalisation, et que par ailleurs une partie des meubles et du matériel n'était pas estimée, vu l'état de ceux-ci et le coût d'un transport en cas de réalisation. Par ailleurs, l'estimation faite par M. _____ était lacunaire et surévaluée. Aucun inventaire détaillé n'avait été effectué, et le fonctionnement des machines n'avait pas été contrôlé. C'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il fallait pondérer les deux seuls rapports qu'il avait à disposition, complétés des déclarations des témoins. Contrairement ce que prétendent les appelants, il n'était pas possible d'évaluer autrement la valeur du mobilier et du matériel, ces derniers ayant été détruits. L'inventaire réalisé par Me N. _____ ne pouvait servir de base à une expertise plus poussée dans la mesure où il se contente pour l'essentiel soit de décrire

génériquement le mobilier, soit de citer la marque des appareils, sans plus de précision.

- 11/13 -

C/4238/2008 Par ailleurs, c'est bien la valeur d'exploitation des biens dont devait tenir compte le Tribunal, et non leur valeur vénale, l'indemnité demandée par l'intimée s'inscrivant dans le cadre de la reprise d'un commerce. A ce titre, selon les déclarations du témoin P_____, il serait nécessaire d'investir 700'000 fr. en vue de réaliser un établissement comme "H_____", à neuf. En dépit de la vétusté du matériel et du mobilier, les appelants ont presque immédiatement repris, après quelques travaux notamment de nettoyage, l'exploitation du pub. Dans ces circonstances, le Tribunal a correctement fixé ex aequo et bono la valeur du matériel et du mobilier à 65'925 fr., en procédant à une valeur moyenne entre l'expertise de M_____ et l'inventaire de Me N_____.

E. 3.3

Quant à la part immatérielle du fonds de commerce, le Tribunal s'est exclusivement fondé sur l'expertise de M_____ l'estimant entre 130'000 fr. et 150'000 fr. Le Tribunal a à nouveau établi une valeur moyenne, à 140'000 fr. Il ressort de la méthodologie adoptée par M_____ que le goodwill a été établi sur une base objective, soit en tenant compte d'un chiffre d'affaires objectivement réalisable compte tenu des bilans qui ont été fournis, ainsi que d'une meilleure maîtrise des charges. Il est vrai que cette expertise ne tient pas compte des bilans des années 2006 et 2007. Cependant, Q_____, l'un des auteurs de l'expertise entendu à titre de témoin, a indiqué avoir procédé à une projection en se fondant sur les bilans des années 2002 à 2005. Les appelants prétendent que les charges supportées par l'intimée en 2007 étaient trop importantes, ce qui était démontré par l'accumulation d'un arriéré de loyer. Le rendement, et donc le goodwill, devait être nul compte tenu de cet excès de charges. Il n'est pas contesté que les exploitants du "H_____", soit I_____ et J_____, ont connu des difficultés financières. Il est ignoré quelle était l'ampleur de ces difficultés financières. Quoi qu'il en soit, la Cour retient que la méthodologie employée par M_____, fondée sur un chiffre d'affaires projectif et une maîtrise ordinaire des charges pour ce type d'établissement, n'est en soi pas critiquable, ni arbitraire, tant il est vrai qu'un calcul exact du rendement d'un commerce est difficile à établir, les variables étant infinies. Les appelants critiquent également la méthodologie de l'expertise en tant qu'elle retient un taux de capitalisation fondé sur un bail de longue durée, alors que la société gérant "H_____" et détenue par eux-mêmes, ne dispose que d'un contrat d'une année renouvelable. Le contrat en question n'a pas été produit de sorte cet allégué n'est pas prouvé. Cette critique est, quoi qu'il en soit, spécieuse. Les appelants sont non seulement propriétaires de l'immeuble mais également les détenteurs de la société ayant géré "H_____" après le départ de l'intimée. Dans ces circonstances, il était naturel de tenir compte d'un bail de longue durée,

- 12/13 -

C/4238/2008 puisqu'ils n'avaient pas à craindre une résiliation de bail les empêchant d'amortir leur investissement. Les appelants prétendent également qu'ils n'ont pas à payer deux fois le bon emplacement de l'établissement, l'ayant déjà fait lors de l'acquisition de l'immeuble. Or, selon le précédent propriétaire de l'immeuble E_____, entendu à titre de témoin, la valeur de l'établissement n'a pas été prise en compte dans la valeur de l'immeuble. Par ailleurs, les appelants se méprennent sur la valeur attribuée à l'emplacement de l'établissement. Il s'agit d'un élément susceptible d'accroître la valeur du fonds de commerce, mais dont l'expertise n'a pas tenu compte. Enfin, il ressort de l'expertise de

M_____ que les chiffres d'affaires sur lesquels elle s'est fondée ne comprenaient qu'une petite partie liée à la restauration. Le fait que les appelants aient renoncé à un service de restauration en raison de la vétusté ou à l'absence de fonctionnement des installations a trait à la part matérielle du fonds de commerce et non au goodwill. Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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). * * * * *

- 13/13 -

C/4238/2008 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juin 2013 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/467/2013 rendu le 3 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4238/2008-2-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Pierre STASTNY, 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 à 15'000 fr.

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