

GE_GERICHTE ACJC/970/2018 vom 13. August 2018

GE Cour de justice, 2018-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_970_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/970/2018 du 13 août 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/970/2018 del 13 agosto 2018

Erwägungen

E. 1.1

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

- 9/22 -

C/26816/2014

En l'espèce, la valeur litigieuse est atteinte, dès lors que la valeur de la prétention totale réclamée en première instance par l'appelante excède 1'800'000 fr.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La cause est soumise à la procédure ordinaire et à la maxime des débats, laquelle implique, pour les parties, l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits (art. 219 et 55 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 1.5

A_____ sera désignée ci-après comme l'appelante et B_____ comme l'intimée.

E. 2

L'appelante a produit des pièces nouvelles, soit une plainte pénale déposée le 14 septembre 2017 et ses annexes, dont un courrier daté du 18 octobre 1991, ainsi que deux contrats de travail des 29 juin et 15 août 2017 et le cahier des charges y afférent daté du 27 juin 2017.

E. 2.1

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).

E. 2.2

En l'espèce, la plainte pénale et le contrat de travail du 15 août 2017 sont postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, soit le 30 juin 2017 date du dépôt des dernières écritures de première instance.

Ces deux documents sont donc recevables, ainsi que les faits qui s'y rapportent. Il n'en va cependant pas de même des annexes à la plainte pénale, notamment un courrier du 18 octobre 1991, dans la mesure où ces pièces sont antérieures à la clôture de la procédure de première instance. La justification avancée par l'appelante afin de guérir la tardiveté de la production de ce courrier, soit la nécessité de mettre de l'ordre dans ses archives, n'est pas suffisante pour retenir qu'il ne pouvait pas être produit en première instance, même en faisant preuve de diligence. Par ailleurs, le simple fait que cette pièce soit produite en annexe à une autre pièce recevable n'est pas non plus de nature à la rendre recevable.

- 10/22 -

C/26816/2014

Le contrat de travail du 29 juin 2017 et le cahier des charges auraient pu être produits en première instance et sont donc irrecevables.

E. 3

L'appelante demande la suspension de la cause jusqu'à droit jugé sur sa plainte pénale déposée le 14 septembre 2017.

E. 3.1

L'art. 126 al. 1 CPC permet au juge d'ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent, ce qui pourra notamment être le cas lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst et 124 al. 1 CPC, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle. Le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_714/2014 consid. 4.2; 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2).

La suspension de la procédure dans l'attente du sort d'une autre procédure n'entre pas seulement en considération si cette dernière concerne une demande identique, entre les mêmes parties. Elle peut aussi intervenir lorsque la seconde procédure se trouve dans un lien de connexité avec la première. Il s'agit en effet d'éviter des décisions contradictoires ou incohérentes ou de chercher à simplifier de manière significative la procédure à suspendre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1; FREI, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I, 2012, n. 11 ad art. 126 CPC). Il peut en aller ainsi d'une procédure pénale portant notamment sur l'existence d'un faux témoignage commis dans le cadre de la procédure civile dont la suspension est envisagée (GSCHWEND, Basker Kommentar - ZPO, 3ème éd., 2017, n. 13 ad art. 126 CPC; FREI, op. cit., n. 2 ad art. 126 CPC).

Les exigences quant à la dépendance de la procédure à suspendre par rapport à l'autre procédure sont élevées. Il faut examiner complètement et de manière critique, dans chaque

cas particulier, si les deux procédures sont vraiment étroitement dépendantes entre elles et si l'issue de l'autre procédure a effectivement un effet préjudiciel décisif sur la procédure à suspendre. A cet égard, il sera en général important de savoir si la décision à attendre aura ou non - au moins en fait - un effet obligatoire. En règle générale, une suspension n'est pas indiquée lorsque seule la solution de questions de droit ou de preuves peut être attendue. Il en va de même lorsqu'il peut être remédié au motif de suspension avancé par d'autres mesures, moins incisives. L'intérêt à la suspension sera plus important lorsque l'autre procédure tranche une question préjudicielle de la procédure suspendue, que lorsque dans l'autre procédure, seule est en cause une

- 11/22 -

C/26816/2014 administration de preuves qui peut aussi intervenir dans la procédure suspendue (ACJC/343/2017 du 24 mars 2017 consid. 3.1.1 et les références citées).

Par ailleurs, l'autre procédure, dont l'issue sera déterminante pour le sort de la procédure suspendue, doit être déjà bien avancée faute de quoi, en règle générale, la suspension ne sera pas compatible avec l'exigence de célérité (FREI, op. cit., n. 5 ad art. 126 CPC).

Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante expose, dans ses écritures, avoir déposé plainte pénale contre les témoins C_____ et D_____ pour faux témoignage. Elle omet toutefois d'indiquer quels sont les faits décrits par ces témoins qui seraient faux et pour quelle raison. Par ailleurs, elle se réfère, dans ce contexte, à une pièce irrecevable dans la présente procédure.

Elle n'a en outre fourni aucune information sur la suite donnée à sa plainte pénale et sur l'état d'avancement de la procédure.

Le simple fait de produire la plainte pénale sans alléguer son contenu et sans exposer les faits retenus par le Tribunal qui auraient été prétendument influencés par un faux témoignage est insuffisant.

L'existence d'un faux témoignage pouvant influencer la présente procédure n'est de plus pas rendue vraisemblable. Si la conduite parallèle d'une procédure pénale pour faux témoignage peut constituer un motif, selon la doctrine, de suspension de la procédure civile, encore faut-il que les faits visés puissent avoir une influence sur ladite procédure, ce qui n'est ni allégué, ni démontré. En particulier, l'on ne discerne pas comment un courrier adressé par la direction de l'intimée à G_____ aurait dû être connu d'une employée de la Ville de Genève (témoin D_____) ou par un employé de l'intimée s'occupant du dossier depuis 1992, soit l'année suivant ce courrier (témoin C_____).

Faute de motivation concrète et en l'absence de toute information sur l'avancement de la procédure pénale, la Cour, faisant usage de son large pouvoir d'appréciation, rejettera la demande de suspension, afin de privilégier le principe constitutionnel de célérité.

E. 4.1

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu à tort que la négociation du bail s'est déroulée sans l'intervention de l'intimée. Pour étayer son raisonnement, elle se fonde d'une part sur une pièce irrecevable (cf. consid. 2.2 supra) et d'autre part sur le courrier du 20 décembre 1991 adressé à l'intimée, par lequel la Ville de Genève demandait qu'il soit

précisé, dans le contrat, que les travaux mis à sa charge le seraient uniquement à condition que le loyer reste à un prix raisonnable.

- 12/22 -

C/26816/2014

E. 4.2

Ce grief est infondé dans la mesure où les témoignages concordants recueillis durant la procédure établissent que la négociation du bail a eu lieu directement entre l'appelante et la Ville de Genève, par l'intermédiaire de son président de l'époque.

Le courrier du 20 décembre 1991 ne contient pas la preuve qu'un mandat aurait été confié à B _____ de négocier le contrat de bail, plus particulièrement le montant du loyer. En effet, la Ville de Genève se borne dans ce courrier à souhaiter l'inclusion d'une clause en lien avec des travaux à effectuer et leur répercussion sur le prix du loyer, celui-ci ayant été arrêté, conformément au vœu exprimé par l'appelante à moins de 80'000 fr.

Il est en outre établi que l'intimée a rédigé et signé le contrat de bail, ce qui explique pourquoi la Ville de Genève s'est adressée à elle pour insérer une clause supplémentaire.

Par conséquent, l'appréciation des faits par le Tribunal est conforme au dossier.

E. 5

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en refusant d'ordonner une expertise portant sur le niveau des loyers du marché genevois en 1992 et en 2002.

E. 5.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2; 127 III 576 consid. 2c). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3; 138 III 374 consid. 4.3.2). La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de l'art. 53 CPC qui règle au niveau légal, pour le domaine d'application du Code de procédure civile, la garantie constitutionnelle minimale prévue par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3; 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1).

E. 5.2

En l'espèce, il ressort des considérants qui suivent que le niveau des loyers du marché genevois en 1992 et en 2002 n'est pas pertinent pour trancher le litige de sorte que le refus du Tribunal d'ordonner l'expertise litigieuse n'est pas critiquable.

Par conséquent, ce grief formel sera rejeté.

- 13/22 -

E. 6

L'appelante reproche au Tribunal de n'avoir pas conclu à l'existence d'une responsabilité contractuelle de l'intimée en lien avec la négociation et la conclusion du bail en 1991.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention, ou à défaut, par la nature de l'affaire.

En présence d'un litige sur le contenu d'un contrat, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 131 III 606 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3).

Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3 et 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.1, non publié aux ATF 143 III 348).

Il découle en outre de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est par conséquent prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 131 III 606 consid. 4.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune

- 14/22 -

C/26816/2014 d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 143 III 157 consid. 1.2.2; arrêts du Tribunal

fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3 et 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.2, non publié aux ATF 143 III 348).

E. 6.2

En l'espèce, le contrat conclu par les parties a été à juste titre qualifié de contrat de mandat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.1), ce qui n'est plus remis en cause en appel.

L'appelante estime, en résumé, que le contrat de gérance d'immeuble contient par essence un volet portant sur les conseils devant être fournis au bailleur sur les loyers qu'il peut obtenir par la mise à sa disposition de son bien.

Or, il ressort du jugement entrepris que le Tribunal, se conformant à la jurisprudence précitée, est parvenu à déterminer la réelle et commune intention des parties, à savoir que l'appelante n'avait pas souhaité confier à l'intimée le mandat de négocier le montant du loyer et de la conseiller à ce sujet.

Les griefs en fait de l'appelante exposés ci-dessus (consid. 4) ont été rejetés, de sorte que la réelle et commune intention des parties telle que retenue par le Tribunal doit être confirmée.

L'appelante, lorsqu'elle se réfère à certaines obligations contenues dans un contrat de régie typique, perd de vue que ces obligations ne découlent pas de la loi, mais sont soumises, en raison de la nature du contrat de mandat, à la libre volonté des parties. Elle erre ainsi en alléguant que l'absence de contrat écrit signifie l'absence de convention explicite entre les parties. Les références au "bon sens", aux prestations offertes de manière générale par l'appelante et d'autres régies de la place et aux "principes généraux applicables aux contrats de mandat" auraient eu leur place dans une interprétation objective de la convention conclue, qui n'entre cependant pas en considération ici.

En tout état de cause, même à supposer que le mandat initial de l'intimé comprenait la fourniture de conseils au sujet du montant du loyer initial, cela n'impliquerait pas encore que sa responsabilité serait engagée puisque l'appelante devrait encore établir la violation par l'intimée de son devoir de diligence et l'existence d'un lien de causalité entre cette violation et le dommage qu'elle allègue. Or, il ressort des témoignages recueillis que le président de l'intimée, chargé à l'époque de négocier le loyer avec la Ville de Genève, ne voulait pas d'un loyer excédant le montant annuel de 80'000 fr., de sorte que les éventuels conseils fournis par l'intimée dans ce cadre n'auraient pas eu pour conséquence la fixation

- 15/22 -

C/26816/2014 d'un loyer plus élevé que celui retenu. De plus, ledit loyer, fixé à 70 fr. par m², se situait dans la moyenne des loyers payés à cette époque par la Ville de Genève pour des bâtiments similaires, ce d'autant plus que les travaux importants à effectuer étaient contractuellement à la charge de la locataire.

Les griefs en lien avec la responsabilité de l'appelante lors de la négociation du loyer initial seront donc rejetés.

E. 7

Les parties contestent l'appréciation du Tribunal quant à la responsabilité de l'intimée suite au mandat confié en décembre 2009 par l'appelante en lien avec l'augmentation du loyer.

E. 7.1

Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'art. 321e CO. Cette disposition prévoit, à son al. 1, que le travailleur est responsable du dommage qu'il cause à l'employeur intentionnellement ou par négligence et détermine, à son al. 2, la mesure de la diligence requise (ATF 133 III 121 consid. 3.1). En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de son obligation de diligence, le mandataire est tenu de réparer le dommage qui en résulte, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

L'obligation d'information implique pour le mandataire d'aviser l'autre partie de tout ce qui est important pour cette dernière en relation avec l'exécution du contrat. Afin d'être utile au mandant, l'information doit être complète, exacte et dispensée à temps. Le mandataire doit notamment renseigner le mandant des risques (y compris des risques financiers) et avantages des mesures et des actes envisagés, ou de l'exécution du mandat en général. L'information doit ainsi rendre le mandant à même de dispenser des instructions adéquates (WERRO, Commentaire romand, Code des obligations I, 2ème éd. 2012, n. 17 ad art. 398 CO et les références citées).

L'obligation de conseil exige une intervention active du mandataire, qui doit, d'une part, indiquer laquelle des mesures correspond (à son avis) le mieux à l'intérêt du mandant et, d'autre part, mettre celui-ci en garde contre les risques que comportent certaines mesures, notamment lorsqu'il est lui-même un spécialiste et que le mandant ne l'est pas (WERRO, op. cit., n. 18 ad art. 398 CO et les références citées).

Le gérant d'immeuble doit exécuter son mandat en temps utile (MONTAVON, Les contrats de gérance d'immeubles, étude et pratique, 1991, n. 509).

En règle générale, l'étendue des devoirs susvisés s'apprécie selon des critères objectifs; il s'agit de déterminer comment un mandataire consciencieux, placé

- 16/22 -

C/26816/2014 dans la même situation, aurait agi en gérant l'affaire en cause; les exigences sont plus rigoureuses à l'égard du mandataire qui exerce son activité à titre professionnel et contre rémunération (ATF 127 III 328 consid. 3; s'agissant en particulier des régies professionnelles, voir MARCHAND, La gérance d'immeuble conventionnelle et légale, 14ème Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 20). La responsabilité du mandataire suppose donc la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives: une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu; il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) (ATF 133 III 121 consid. 3.1; 132 III 379 consid. 3.1).

Consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et la valeur à laquelle s'élèverait ce même patrimoine si l'événement dommageable - ou la violation du contrat - ne s'était pas produit. Il peut survenir 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 (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 132 III 359 consid. 4).

E. 7.2

Il n'est plus remis en cause en appel que, lorsque l'appelante lui a posé la question de l'éventuelle augmentation du loyer de l'immeuble, l'intimée a accepté d'étendre son mandat à ce service. L'intimée était donc soumise à une obligation de fidélité lors de l'exécution.

E. 7.3

L'intimée, à l'appui de son appel joint, estime que le Tribunal a erré en retenant que sa responsabilité était engagée par l'envoi de sa réponse du 21 décembre 2009 selon laquelle l'augmentation du loyer n'était pas possible et qu'une baisse était même envisageable. En effet, l'application de la méthode dite relative interdisait d'augmenter le loyer au vu du taux d'intérêt hypothécaire de référence notamment.

Le Tribunal a retenu que l'appelante avait fourni une réponse erronée en fondant son calcul sur une surface locative inexacte. Elle avait donc manqué de diligence.

Il ressort du courrier de l'appelante du 4 décembre 2009 que celle-ci souhaitait une augmentation du loyer le plus rapidement possible. Ce courrier a été rédigé dans un contexte où l'appelante peinait à réunir les fonds pour l'entretien de son immeuble, ce que n'ignorait pas l'intimée. Il était donc de première importance de maximiser les revenus tirés de la location de l'immeuble le plus rapidement possible.

- 17/22 -

C/26816/2014

Si, certes, le courrier du 4 décembre 2009 ne contient pas de mots signifiant expressément que l'appelante envisageait aussi une éventuelle résiliation du contrat, l'intimée n'a pas pu le comprendre différemment. D'abord, il a été rédigé par une personne qui n'était pas spécialiste en matière immobilière. Ensuite, l'erreur commise dans le calcul de la surface démontre que l'intimée a souhaité vérifier que le loyer se situait dans une fourchette acceptable par rapport au marché. En effet, dans l'optique d'une application pure et simple de la méthode dite relative pour le calcul du loyer, la valeur par m² était irrelevante, puisque seule importait une comparaison entre le loyer payé auparavant et le loyer admissible selon les indices applicables. Or, en procédant à ce calcul par m², l'intimée a implicitement envisagé une résiliation du bail, qui était possible ainsi que l'ont démontré les circonstances ultérieures, pour obtenir un loyer plus important.

L'examen d'une éventuelle résiliation du bail pour augmenter le revenu de l'immeuble était donc compris dans le mandat confié par l'appelante, ainsi que cela ressort des circonstances antérieures et du texte du courrier.

En commettant cette erreur de calcul, l'intimée a donc violé son obligation de diligence, ainsi que l'a retenu le Tribunal.

Le jugement sur ce point sera confirmé.

Il en ira de même au sujet des autres conditions de la responsabilité de l'intimée qui ne sont plus discutées en appel.

E. 7.4

La question de l'étendue de la responsabilité de l'intimée est remise en cause par l'appelante : celle-ci estime que l'intimée avait le temps de lui fournir une réponse et de procéder à l'augmentation du loyer, voire à la résiliation du bail.

Le Tribunal a considéré, au contraire, que le temps imparti à l'intimée n'était pas suffisant pour qu'elle prenne des mesures plus tôt.

Ce raisonnement ne peut être suivi.

En effet, à réception du courrier du 4 décembre 2009, l'intimée disposait de plus de trois semaines, soit jusqu'au 31 décembre 2009, pour agir. La date du 21 décembre 2009 retenue par le Tribunal, sans autre explication, n'est pas déterminante. Cette constatation s'impose d'autant plus que l'appelante avait déjà fait part à l'intimée, en septembre 2009, de son intention d'augmenter le loyer de la crèche. L'intimée, prenant la peine de s'entourer des informations correctes, aurait aisément et rapidement constaté que le loyer était particulièrement bas, ce d'autant plus qu'elle suivait ce dossier depuis de nombreuses années.

- 18/22 -

C/26816/2014 Au vu de la hausse significative de loyer qui pouvait être obtenue par l'appelante, ainsi que de ses difficultés financières connues de l'intimée, celle-ci aurait dû traiter en priorité ce dossier afin de remédier à cette situation. Elle aurait alors eu suffisamment de temps pour fournir des conseils et prendre les dispositions nécessaires, après consultation de sa mandante, soit notifier une hausse de loyer ou résilier le bail.

Le fait que la fin d'année civile soit une période chargée pour les régies immobilières ne permet pas d'atténuer de quelque manière que ce soit sa responsabilité. Etant donné que le mandat confié était nouveau, elle n'était pas obligée de l'accepter si elle était surchargée de travail et ne pouvait pas le traiter correctement.

Conseillée par une régie immobilière diligente, l'appelante aurait ainsi pu obtenir un loyer plus élevé dès le 1er janvier 2011. Par conséquent la responsabilité de l'intimée couvre la perte de loyer pour cette année également.

Les autres conditions de la responsabilité de l'intimée ne sont pas remises en cause de sorte qu'il peut être renvoyé aux développements du premier juge à ce sujet.

Ainsi, le dommage subi en 2011 sera fixé de la même manière que le dommage retenu par le Tribunal pour l'année 2012. L'ISPC ayant évolué à la baisse entre janvier 2011 (99.6 points, base décembre 2010 = 100) et janvier 2013 (98.6 points, base décembre 2010 = 100), la Cour retiendra que l'appelante aurait pu obtenir le loyer annuel de 184'517 fr. (étant donné le loyer de 182'664 fr. convenu pour l'année 2013), alors qu'elle admet avoir perçu le montant de 91'659 fr., le dommage étant donc de 92'858 fr.

L'intimée sera donc condamnée à payer ce montant à l'appelante, en sus de celui qu'elle a été condamnée à payer par le Tribunal, avec intérêts à 5% dès la date moyenne du 30 juin 2011.

E. 8

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir rejeté ses conclusions en remboursement des honoraires payés à l'intimée.

E. 8.1

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se

livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 19/22 -

C/26816/2014

E. 8.2

A ce sujet, l'appelante ne fournit pas d'autres développements que ceux déjà exposés en première instance, de sorte que, sur ce point, son appel ne respecte pas les exigences de motivation minimales.

En tout état de cause, dans la mesure où l'intimée a été condamnée à indemniser l'appelante pour le dommage qu'elle lui a causé, aucune réduction de ses honoraires ne se justifie. En effet, selon la jurisprudence, un éventuel cumul entre le droit à la réduction des honoraires et la réparation du dommage causé par la mauvaise exécution ne doit pas conduire à un enrichissement du mandant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_522/2014 du 16 décembre 2015 consid. 9.3.2 non publié aux ATF 142 III 9).

Ce grief sera dès lors rejeté.

E. 9.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Conformément à l'art. 106, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

Le montant des frais judiciaires de première instance n'étant pas remis en cause il sera confirmé. Le Tribunal, après avoir constaté que l'appelante obtenait gain de cause sur le principe de la responsabilité et sur 1/20ème de ses prétentions, a mis à sa charge les trois quarts des frais de première instance. Etant donné que, suite à la réformation de la décision de première instance par le présent arrêt, l'appelante se voit désormais allouer 1/10ème de ses conclusions de première instance, la répartition des frais opérée par le premier juge demeure applicable et sera donc confirmée. Les dépens alloués par le Tribunal ne sont remis en cause de manière motivée par aucune des parties et seront également confirmés.

E. 9.2.1

Il sera fait masse des frais judiciaires d'appel et d'appel joint qui seront arrêtés à 43'030 fr. au total, entièrement compensés avec les avances de frais fournies (art. 17 et 35 RTFMC et 111 al. 1 CPC).

Dans la mesure où l'appelante obtient partiellement gain de cause, comme évoqué au consid. 9.1 supra, soit qu'il lui est donné raison sur le principe de la responsabilité de l'intimée, qu'il lui est alloué 1/10ème de ses conclusions, et que l'intimée est entièrement déboutée de son appel joint, les frais seront répartis à raison d'un quart à charge de l'intimée et de trois quarts à charge de l'appelante (art. 106 al. 1 et 2 CPC).

- 20/22 -

C/26816/2014

L'intimée sera donc condamnée à verser 4'057 fr. 50 (10'757 fr. 50 [1/4 de 43'030 fr.] - 6'700 fr. [montant de l'avance versée]) à l'appelante.

E. 9.2.2

Les deux parties ont conclu à l'octroi de dépens.

Les dépens seront arrêtés à 20'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC).

Pour les mêmes motifs que ceux développés au titre des frais ci-dessus, les dépens seront répartis à concurrence d'un quart en faveur de l'appelante et de trois quarts en faveur de l'intimée.

Ainsi, l'appelante sera condamnée à verser 15'000 fr. à l'intimée à titre de dépens d'appel et l'intimée 5'000 fr. à l'appelante. * * * * *

- 21/22 -

C/26816/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté par la A_____ et l'appel-joint interjeté par B_____ contre le jugement JTPI/9223/2017 rendu le 14 juillet 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26816/2014-13. Au fond : Annule le chiffre 1 du jugement entrepris, et statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à la A_____ 92'858 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2011, et 91'560 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2012. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Fait masse des frais d'appel et d'appel joint, les arrête à 43'030 fr., les met à la charge de la A_____ à raison de 32'272 fr. 50 et de B_____ à raison 10'757 fr. 50 et les compense avec les avances de frais versées qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à verser 4'057 fr. 50 à A_____ à titre de frais judiciaires d'appel. Condamne la A_____ à verser 15'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Condamne B_____ à verser 5'000 fr. à A_____ à titre de dépens d'appel. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Camille LESTEVEN

- 22/22 -

C/26816/2014

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.