

GE_GERICHTE C/10235/2016 vom 16. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10235_2016

FR: GE_GERICHTE C/10235/2016 du 16 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE C/10235/2016 del 16 gennaio 2023

Erwägungen

E. 7

Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir admis, au titre de leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts, que le montant de 2'800 fr., couvrant la facture de l'informaticien intervenu durant 3,5 jours dans l'appartement de remplacement pour procéder à la mise en conformité de l'installation électrique et informatique.

E. 7.1

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557 ; ACJC/576/2020 du 04.05.2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 06.04.2020 consid. 3.1).

E. 7.2

Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net d'une exploitation pendant une période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P_139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3). De simples allégations de partie, fussent-elles même plausibles, ne suffisent pas à prouver un fait, à moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accèdent la thèse soutenue (arrêts du Tribunal fédéral 5A_414/2012 du 19 octobre 2012 consid 7.3; 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2 non publié à l'ATF 136 III 583). Des documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont a priori pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4). C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312 ; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de

l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25.05.2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

E. 7.3

Conformément au principe consacré à l'art. 44 CO, qui oblige le créancier à réduire son dommage, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009 du 1er février 2010 consid. 6.2 ; ACJC/1766/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4).

E. 7.4

Les prétentions en dommages-intérêts invoquées par les appelants ne seront examinées qu'à l'aune des défauts retenus ci-dessus, à savoir l'inexploitabilité de l'appartement de remplacement durant 3,5 jours, les nuisances générées par le chantier et la perte de surface de l'arcade après travaux. Pour les autres défauts allégués par les appelants, leur existence ayant été déniée, le droit à des dommages-intérêts n'est pas ouvert, faute de réalisation de l'une des conditions nécessaires prévues à l'art. 259 e CO.

E. 7.4.1

Les appelants soutiennent que les défauts ayant affecté les locaux, en particulier les nuisances subies durant le chantier, leur ont causé un dommage de 362'696 fr. 50, renvoyant, pour les détails des postes du dommage, à leurs écritures de première instance du 5 septembre 2016. Il résulte de ces écritures que le dommage total subi était chiffré à 22'365 fr. 65 et de 340'330 fr. 95 pour les années 2014 et 2015, représentant le surcoût des sous-traitants, les frais relatifs au salaire pour le nettoyage, l'engagement de personnel supplémentaire, les heures supplémentaires et celles du weekend payées aux employés à cause des travaux, le salaire du personnel ayant dû être payé en attente de l'ouverture du restaurant, le surcoût du loyer du dépôt, divers dommages matériels, d'entretien et de réparation et la TVA. Ce montant de dommage incluait un gain manqué subi pendant les jours de fermeture dus au chantier et que les appelants ont estimé à 6'120 fr. par jour, en tablant sur un coût horaire par collaborateur de 113 fr./heure pour neuf collaborateurs facturant chacun 6 heures de travail effectif par jour travaillé; la perte de productivité due aux nuisances du chantier était de l'ordre de 30% pendant certains jours, chiffrée à 95'472

fr. (52 jours entre le 14 janvier et le 31 mai 2015 x 1'836 fr [6'120 fr. x 30%]), 130'356 fr. (71 jours entre le 1er juin et le 7 septembre 2015 x 1'836 fr.) et de 100% pendant 17,5 jours en 2014 à cause des besoins d'installation d'un réseau électrique adéquat, l'absence de câblages informatiques et les travaux bruyants de forage et perçage). S'y ajoutait encore une perte liée à la non-exploitation du bar avec une perte de bénéfice estimée à 37'866 fr. et divers dégâts matériels pour un total de 2'531 fr. (nettoyage, réalisation de clés, achats de rayonnage et câble, couverture dégâts du fax, imprimante et poste de travail informatique cassés). Or, le Tribunal a listé précisément chacun des postes du dommage invoqué pour retenir que le montant de 390'997 fr. - auquel avaient conclu les appelants tant de leurs écritures du 5 septembre 2016 que dans leurs plaidoiries finales du 29 janvier 2021 - était impossible à déterminer au moyen des pièces produites, les chiffres évoqués dans les écritures des locataires ne permettant pas de comprendre ledit montant. En effet, alors même qu'ils concluaient au paiement de cette dernière somme, les appelants indiquaient, de manière contradictoire et dans la même écriture du 5 septembre 2016 à laquelle il est constamment renvoyé, que le préjudice global subi se chiffrait à 378'197 fr. 70. Comme déjà retenu ci-dessus (cf. consid. 2.4.2), la Cour partage l'appréciation du Tribunal qui l'a conduit à retenir que la perte journalière de 6'120 fr. se fondait sur un taux horaire par employé non documenté par exemple au moyen d'une facture adressée à un client; les taux horaires appliqués aux employés ne tenaient pas compte de l'activité à temps partiel de certains d'entre eux; les bilans produits n'étaient pas signés et se fondaient sur des projections établies par les appelants eux-mêmes; seuls deux bilans pour les exercices 2014 et 2015 avaient été produits et non une suite de bilans révisés permettant d'établir un comparatif avec les années durant lesquelles les travaux ont eu lieu; les jours d'impact sur la productivité des employés ne correspondaient pas à la durée des travaux découlant de la procédure et des témoignages des employés; aucune pièce probante n'était fournie permettant d'établir que les travaux avaient nécessité des heures de travail supplémentaires et des prêts d'employés d'une société à l'autre; le gain manqué relatif à l'exploitation du restaurant avait été réservé sans avoir été précisément chiffré ce qui ne permettait pas de déterminer le dommage réellement subi, qui n'était établi par aucune pièce. Les appelants ne formulent aucune critique du jugement entrepris sur lesdits éléments retenus par le Tribunal, se contentant de revoir le montant du dommage et de le réduire à 362'696 fr. 50; ils s'appuient sur les mêmes bilans et comptes d'exploitation des années 2014 et 2015, en fournissant quelques explications complémentaires sur la perte de gains réalisée et le surcoût causé par les travaux. A ce titre, ils se fondent, pour expliquer ce nouveau montant, sur le compte d'exploitation 2015 (pièce 58 dem.) et un poste intitulé « Surcoût cause travaux de construction régie » chiffré à 378'197 fr. 70 laissant apparaître un manque de chiffre d'affaires sur la restauration de 409'476 fr. Ce montant n'est donc pas lié à une perte de productivité de l'activité fiduciaire liée aux travaux réalisés dans l'immeuble ou sur la diminution de surface de l'arcade après travaux, seuls défauts admis par la Cour dans la présente procédure. Alors que la période du compte d'exploitation 2015 s'étend du 1er janvier au 31 décembre 2015, le tableau produit en pièce 60 dem. mentionne toujours un chiffre d'affaires de 409'476 fr. mais avec une période différente qui s'étend du 1er mai 2015 au 31 décembre 2015. Il en va de même de la pièce 59 dem., la période prise en compte pour évaluer la perte de chiffre d'affaires du restaurant s'étendant cette fois-ci d'octobre 2014 à décembre 2015. En revanche, la fixation du montant de 409'476 fr. n'est étayée par aucune pièce, ni expliquée d'aucune manière, tout comme l'ensemble des postes de charges, frais et amortissements déduits qui permettent d'arriver à un gain manqué de

37'866 fr. 75. Enfin, le bilan et le compte d'exploitation 2015 portent une date d'établissement au 17 février 2015 ; les chiffres qu'ils contiennent constituent donc des projections et estimations, l'activité de restaurant n'ayant jamais été déployée. L'on ne comprend ainsi pas comment a été fixé le montant de 409'476 fr. figurant dans ces divers comptes et tableaux. Ces éléments confortent l'appréciation des premiers juges selon laquelle ces comptes ne sont pas probants, les périodes prises en compte dans les calculs ne pouvant être certifiées et comparées puisque différentes ; les bilans, comptes et tableaux produits par les appelants ne comportent d'ailleurs aucune signature ou validation par un organe de révision. Le Tribunal a en outre retenu à juste titre qu'aucune comparaison avec un exercice précédent n'était possible, faute de production d'éléments financiers antérieurs à l'année 2014. A défaut de production d'une suite de bilans signés, une éventuelle variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation ne peut être établie. Enfin, comme seul autre argument pour contester le jugement entrepris sur le refus d'allouer des dommages-intérêts, les appelants estiment que la perte journalière de 6'120 fr. liée à la productivité de leurs employés en lien avec les travaux dans l'immeuble est étayée par leur pièce 20 dem. et un tableau de pertes établi par leurs soins. Ce tableau est un document librement confectionné par l'une des parties et n'a que la valeur d'un simple allégué; cet allégué nécessitait, pour avoir la valeur de preuve, d'être corroboré par d'autres pièces versées à la procédure. Le Tribunal a justement relevé que la production de factures à la clientèle aurait permis de confirmer le tarif horaire facturé à celle-ci. En outre, il n'est pas tenu compte de l'activité à temps partiel des collaborateurs, si bien que les appelants ne sauraient prétendre à une perte de productivité quotidienne de 6 heures pour chaque employé. Quant aux périodes durant lesquelles les pertes de productivité sont alléguées, elles ne correspondent pas à la durée réelle des nuisances subies telle qu'elle est ressortie des enquêtes, le Tribunal s'étant à juste titre fondé sur les déclarations du témoin AH_____. La perte journalière alléguée n'est donc corroborée par aucun moyen de preuve et ne peut donc être considérée comme établie.

E. 7.4.2

Le Tribunal a retenu que les frais de nettoyage de l'appartement et l'achat de matériel (diverses clés, un rayonnage, des câbles de réparation, une imprimante, un fax et une tour informatique dont les appelants allèguent qu'ils ont été détériorés durant les travaux) ne pouvaient être admis, les tickets de caisse produits ne permettant pas de justifier les montants requis. Les appelants ne développent aucune critique sur ce point, se contentant d'indiquer que le dommage allégué était établi. Seules deux factures AJ_____ de 169 fr. et 1'149 fr. ont été produites; celles-ci ne permettent pas de justifier les divers postes réclamés au titre des dommages matériels subis et ne suffisent pas à établir que ce matériel aurait été endommagé lors du déménagement, la date inscrite sur l'un des deux tickets remontant au mois d'août 2015 et non à la date du déménagement. Insuffisamment motivé, ce grief sera écarté et le jugement entrepris confirmé en tant qu'il a rejeté les prétentions des appelants en paiement de divers dommages matériels.

E. 7.4.3

Les appelants ne formulant pas d'autres griefs à propos de l'établissement du dommage, la Cour fait, pour le surplus, entièrement siens les développements du Tribunal l'ayant conduit à écarter les prétentions en paiement de dommages-intérêts évoquées. La condition de l'existence d'un dommage n'étant pas réalisée, faute pour les appelants de l'avoir démontré au moyen de pièces suffisamment probantes alors qu'ils en avaient le fardeau de la preuve,

il n'y a pas lieu d'examiner les autres conditions d'application de l'art. 259 e CO, notamment celles du lien de causalité et de la faute.

E. 8

S'agissant des conclusions en exécution du Protocole d'accord, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir inclus dans le dispositif du jugement certains de ces points. Leurs conclusions prises à ce titre diffèrent de l'exécution ordonnée au chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris sur les seuls points de la création d'un WC au sous-sol avec un accès sécurisé pour les locataires de la partie « bureaux », de l'inscription comme dépendance du bail, au moyen d'un avenant, d'un WC au sous-sol et de la prise en considération des demandes des locataires s'agissant de l'aménagement des nouveaux locaux.

E. 8.1

Comme retenu ci-dessus, la création de WC au rez-de-chaussée en lieu et place du sous-sol a conduit la Cour à admettre l'existence d'un défaut de la chose louée; une réduction de loyer définitive de l'ordre de 12,75% a été allouée; leur démolition et leur création en sous-sol conformément aux engagements pris dans le Protocole d'accord ont été jugées disproportionnées. Il ne sera ainsi pas fait droit aux conclusions prises en ce sens par les appelants, tout comme de celle de l'inscription de ces WC comme une dépendance du bail au moyen d'un avenant. Quant à la condamnation des intimées à prendre en considération les demandes des appelants concernant l'aménagement des nouveaux locaux, la Cour a retenu, à l'instar du Tribunal, un manque de collaboration de ces derniers ayant empêché les intimées de mettre en œuvre le Protocole d'accord. La prise en considération des demandes des appelants concernant l'aménagement des locaux nécessitait en effet que celles-ci soient communiquées à la DT et qu'un plan d'exécution alternatif compatible avec les plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire soit proposé, ce qui n'a pas été fait. Cette condition préalable devait être réalisée pour que le projet d'aménagement des locaux puisse être établi de manière commune conformément à la volonté des parties exprimées dans le Protocole d'accord. A bon droit, les premiers juges n'ont pas inclus dans le dispositif du jugement la prise en considération des desiderata des appelants à propos de l'aménagement des locaux, ces derniers n'ayant pas été clairement exprimés à la DT. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé en tant qu'il condamne les intimées à exécuter uniquement les divers points listés au chiffre 6 du dispositif.

E. 8.2

Les appelants réclament que la condamnation des intimées à exécuter ces points soit assortie de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

E. 8.2.1

Selon l'art. 343 al. 1 CPC, qui s'applique aux décisions prescrivant une obligation à caractère non pécuniaire - faire, s'abstenir ou tolérer -, le tribunal de l'exécution peut notamment prévoir des mesures de contrainte indirecte visant à obtenir l'exécution du débiteur réfractaire, à savoir : la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (let. a), la menace d'une amende d'ordre (let. b) ou la menace d'une amende journalière (let. c). Ces mesures de contrainte indirecte peuvent également être prononcées par le tribunal saisi du fond (art. 236 al. 3 CPC); celles-ci ne pourront néanmoins être exécutées directement, mais devront être concrétisées par le tribunal de l'exécution (DROESE, Basler Kommentar ZPO, 3e éd. 2017, n. 3 ad art. 337 CPC; cf. ATF 142 III 587 consid. 3 et arrêt du Tribunal fédéral

5A_1047/2017 du 3 mai 2018 consid. 3.3.1).

E. 8.2.2

En premier lieu, la doctrine semble exclure qu'une telle mesure d'exécution prévoyant une amende qui revêt un caractère pénal puisqu'elle découle de la commission d'une infraction, puisse être ordonnée à l'encontre d'une personne morale (JEANDIN, op.cit., ad art. 343 CPC, n. 11a). En deuxième lieu, le manque de collaboration des appelants a conduit à l'inexécution de divers points convenus dans le Protocole d'accord. Rien ne permet de conclure, comme le soutiennent les appelants, que les intimées n'exécuteraient pas un plan d'aménagement des locaux défini de manière commune et conforme aux plans déposés à l'appui de l'autorisation de construire ou qu'elles se montrent récalcitrantes à l'exécution; les intimées n'ont en effet pas remis en cause le jugement entrepris s'agissant des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal au chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris. Les appelants n'ayant pas apporté la démonstration de leur collaboration sur ce point, le principe de proportionnalité commande de ne pas assortir la condamnation de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Le jugement entrepris n'est ainsi pas critiquable sur ce point.

E. 9

A teneur l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 juillet 2021 par C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL contre le jugement JTBL/485/2021 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2021 dans la cause C/10235/2016. Au fond : Annule les chiffres 1, 2, et 4 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points : Réduit le loyer de 100% du 11 octobre au 14 octobre 2014, à midi, soit durant les 3,5 jours pendant lesquels le système informatique de l'appartement situé au no. _____, rue 1_____, n'était pas opérationnel. Condamne G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL solidairement entre eux, le trop-perçu de loyer en découlant de 258 fr. 55, avec intérêts à 5% l'an dès le 14 octobre 2014. Condamne G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL, solidairement entre eux, le trop-perçu de loyer de 13'053 fr. découlant des nuisances subies en lien avec le chantier de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2015 (date moyenne). Réduit le loyer mensuel de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____, no. _____, [code postal] Genève, de manière définitive de 12,75% à compter du 16 décembre 2016 et le fixe au montant arrondi de 3'996 fr., charges non comprises, dès cette date. Condamne G_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, prises conjointement et solidairement, à rembourser à C_____, D_____, A_____ SARL et B_____ SARL, solidairement entre eux, le trop-perçu de loyer découlant de cette réduction définitive, avec intérêts à 5% l'an, dès l'entrée en force du présent arrêt. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais 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.