

GE_GERICHTE C/12588/2022 vom 6. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12588_2022

FR: GE_GERICHTE C/12588/2022 du 6 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE C/12588/2022 del 6 dicembre 2024

Erwägungen

E. 2

par an si un candidat sérieusement intéressé en faisait la même demande. z.d. Lors de la même audience, H_____, représentant C_____ LLC, a déclaré que la société avait eu des difficultés de paiement à cause de la pandémie liée au COVID-19. Elle avait accepté la proposition du 25 juin 2020 en restituant les clés des locaux fin août 2020 dans l'intention de respecter son engagement, tout en faisant en sorte de payer le loyer jusqu'à fin février 2021. Elle s'était dans un premier temps proposée de trouver un locataire de remplacement mais avait arrêté cette mission à réception du courrier du 25 juin 2020. Les locaux avaient été restitués vides, hormis une borne d'accueil qui avait été laissée sur place en accord avec la bailleuse car elle pourrait être réutilisée par un futur locataire. Par la suite, H_____ a expliqué que le mobilier avait été laissé en place avec l'accord de la régie dans la mesure où il cachait des câbles électriques et des tuyaux de chauffage. z.e . Entendu en qualité de témoin à l'audience du 27 juin 2023, I_____, employé de C_____ LLC, a déclaré que les locaux avaient été restitués en août 2020 car tous les employés étaient en télétravail. Par ailleurs, les locaux devaient être en état pour permettre des visites de nouveaux locataires. z.f . Egalement entendue en qualité de témoin le même jour, J_____, ancienne gérante de l'immeuble jusqu'à l'été 2021, a déclaré qu'il y avait bien eu des négociations en vue d'une restitution anticipée des locaux, mais qu'elles n'avaient pas encore abouti à son départ de la régie : une nouvelle convention avait été transmise par le conseil des locataires, laquelle était une contre-offre à la proposition faite le 25 juin 2020. Suite à la restitution des clés, des démarches avaient été effectuées pour organiser des visites, par le biais de la société F_____ SA. Elle a précisé que lors de la notification de la résiliation par les locataires, les démarches pour retrouver un repreneur avaient déjà commencé. z.g . Le témoin K_____, consultant auprès de F_____ SA, a déclaré que selon ses souvenirs, la société avait bien été mandatée à l'automne 2021 pour trouver des repreneurs pour les surfaces libérées par C_____ LLC, tout en précisant que F_____ SA travaillait sur cet immeuble depuis 2016. Il avait activé son réseau pour trouver de potentiels prospects, publié des annonces sur différents portails et effectué des actions de prospection pour voir si les utilisateurs de la zone pouvaient être intéressés à reprendre les locaux. Cinq à dix visites avaient été organisées, sans toutefois aboutir à la signature d'un contrat de bail. Les rapports de location établis par son équipe et régulièrement mis à jour portaient sur deux surfaces distinctes au sein du même immeuble, les premières visites n'ayant pas porté sur les locaux occupés par C_____ LLC. La première visite de ces locaux avait eu lieu au mois de septembre ou novembre 2021, étant précisé qu'il pouvait facilement se passer de 1 à 3 mois entre le moment où F_____ SA était mise en œuvre et le début des visites. Les obstacles à la relocation étaient dus au fait qu'en automne 2021, le marché de la location de bureaux n'était pas bon en raison de la pandémie et que beaucoup d'objets étaient à louer dans ce secteur géographique. Au jour de l'audience, aucun dossier de candidature n'avait été

déposé. z.h . Entendu en qualité de témoin lors de la même audience, L_____, gérant de l'immeuble depuis l'automne 2021, a déclaré que la propriétaire n'avait pas entrepris d'autres démarches que de mandater F_____ SA afin de trouver un locataire de remplacement. Un électricien avait été mandaté après la restitution des locaux afin de déterminer où se trouvait le compteur, car la régie recevait des factures de consommation alors que les locaux étaient inoccupés. D'autres menus travaux avaient été entrepris dans l'optique d'une relocation, à savoir le nettoyage des locaux, le débouchage de deux éviers et le remplacement d'une ou deux lunettes de WC. Le témoin a confirmé qu'à sa connaissance, aucun dossier de candidature n'avait été déposé. z.i . Par mémoire de plaidoiries finales du 15 septembre 2023, D_____ et C_____ LLC ont conclu à ce qu'il soit constaté qu'elles ne sont pas débitrices de A_____ AG et déclaré que les poursuites n° 4_____, n° 2_____, n° 3_____, n° 5_____ et n° 1_____ n'iront pas leur voie. z.j . Par mémoire de plaidoiries finales du 18 septembre 2023, A_____ AG a persisté dans ses conclusions, concluant également à ce que l'action en libération de dette déposée par D_____ et C_____ LLC en date du 30 juin 2023 soit déclarée irrecevable et que la poursuite n° 5_____ aille sa voie. z.k . Dans ses observations datées du 29 septembre 2023 mais portant tampon du Tribunal du 27 septembre 2023, A_____ AG a conclu à titre liminaire à l'irrecevabilité de la conclusion prise par D_____ et C_____ LLC relative à la poursuite n° 1_____, en ce sens que cette poursuite faisait l'objet de la procédure parallèle C/9_____/2023, en voie de suspension. z.l . Des observations complémentaires ont été déposées les 9 et 20 octobre 2023 par D_____ et C_____ LLC, respectivement par A_____ AG. z.m . La cause a été gardée à juger en date du 31 octobre 2023. EN DROIT 1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), contre une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Il est ainsi recevable. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); en particulier, le juge d'appel 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) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 1.5 La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire s'applique (art. 219 et 243 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375).

E. 2.2

En l'espèce, l'appel contient des conclusions tendant à l'irrecevabilité des différentes actions en libération de dette déposées par C_____ LLC et D_____. Aucune motivation n'est cependant proposée à l'appui de ces conclusions, de sorte qu'elles devront être écartées pour ce motif.

E. 3

L'appelante a produit une pièce nouvelle à l'appui de sa réplique. Cette pièce est irrecevable, l'appelante n'exposant aucun motif l'ayant empêchée d'invoquer ces éléments en première instance (art. 317 al. 1 CPC).

E. 4

L'appelante reproche à l'instance précédente d'avoir constaté les faits de manière incomplète en ne retenant pas dans son état de fait le montant exact du loyer, de même que les déclarations du témoin J_____. L'état de fait retenu plus haut a été complété en conséquence.

E. 5

L'appelante fait valoir que les premiers juges ont violé l'art. 264 CO en retenant qu'elle n'aurait pas engagé des démarches suffisantes pour limiter son dommage. Partant, c'est à tort selon elle que le jugement de première instance retient que les locataires n'étaient redevables du loyer contractuellement prévu que jusqu'au 31 août 2021. Se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005, elle considère qu'il a été mal interprété en l'espèce en mettant à charge de la bailleuse l'obligation de relouer les locaux.

E. 5.1.1

A teneur de l'art. 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme 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 (al. 1). 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 (al. 2). Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (al. 3). Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement sortant (ATF 119 II 36 consid. 3c; 117 II 158 consid. 3a). Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016, consid. 3.2.4). L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être reproché au bailleur, justifiant une diminution du loyer auquel il a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (ATF 117 II 156 ; arrêts du Tribunal fédéral 4C_118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1 in CdB 2003 9, DB 2003 N 12;

4C_171/2005 ; ACJC/62/2020 du 20 janvier 2020, consid. 3.1.2, ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017, consid. 5.2). La doctrine mentionne encore que si le bailleur n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux, le montant dû devra être réduit en équité (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 817). Concrètement, lorsqu'il constate que le locataire sortant ne satisfait pas à son obligation de chercher un locataire de remplacement, le bailleur est tenu d'effectuer ses propres recherches, notamment par le biais du placement d'annonces. La doctrine est divisée sur le point de départ de cette obligation : certains auteurs considèrent que le devoir du bailleur de mettre des annonces naît au plus tôt dès la restitution effective de la chose, s'il n'existe pas alors un candidat de remplacement acceptable (avec un délai d'attente préconisé de trois à quatre semaines; voir Chaix, *L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement*, in *SJ 1999 II 49*, p. 76; contra : ZK-Higi, N 83). D'autres auteurs font partir le délai à compter du moment où le bailleur se rend compte de la passivité du locataire (CPra Bail- Bise/Planas, art. 264 CO N 79). La jurisprudence a considéré que le fait pour le bailleur de ne pas avoir fait publier d'annonce pendant les cinq premiers mois suivant la résiliation n'était pas contraire à son obligation de diminuer le dommage (CPra Bail- Bise/Planas, art. 264 CO N 80, en référence à TF, CdB 2003 9, DB 2003 N 12).

E. 5.1.2

Selon les circonstances, il peut exceptionnellement être demandé au bailleur de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables, en particulier si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent manifestement plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1998 in DB 2000 N 12). Une telle incombance du bailleur a été admise dans un arrêt valaisan, compte tenu d'une durée résiduelle du bail de 28 mois (pour un logement) (arrêt de la I^{ère} Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais du 4 février 2022, publié in CdB 2002 93). Le Tribunal fédéral a cependant régulièrement précisé que, de manière générale, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 156 consid. 3b; 119 II 36 consid. 3d ; ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017, consid. 5.2). Plusieurs auteurs considèrent que le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine (Lachat, *op. cit.*, p. 818 ; Chaix, *op. cit.*, p. 77; Futterlieb in *MRA 1997* p. 213). S'agissant de la durée après laquelle le bailleur doit accepter de revoir le montant du loyer, le premier auteur cité considère que cela peut même être exigé immédiatement, si le loyer est manifestement surfait, tandis que le deuxième considère que c'est exigible après l'écoulement du délai légal de congé, et le troisième après six mois ou plus. Des décisions cantonales vaudoises (in *MP 1997* p. 167), bâloises (in *RSJ 1999* p. 355), et valaisannes (arrêt de la I^{ère} Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais du 4 février 2022, publié in CdB 2002 93) ont par ailleurs retenu un délai de six mois. Ce délai doit cependant être déterminé en fonction des circonstances et notamment de l'état du marché. Dans un arrêt du 2 avril 2007, la Chambre d'appel des baux et loyers genevoise a considéré que le bailleur bénéficiait d'un délai de deux à six mois dès le début de la recherche avant de devoir en baisser le prix si nécessaire (ACJC n° 389 du 2 avril 2007, Fiche de jurisprudence n° 17107/TBL ; ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017, consid. 5.2). Ni la jurisprudence, ni la doctrine ne traitent en revanche de l'ampleur de la baisse de loyer qui pourrait être concrètement exigée du bailleur, étant

rappelé que si le nouveau loyer est inférieur, le locataire sortant devra supporter la différence jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

E. 5.2

En l'espèce, il est établi que les locaux ont été restitués par les locataires le 31 août 2020, étant toutefois précisé que certains éléments de mobilier ont été laissés sur place. Dans son courrier du 19 octobre 2020, la bailleuse a contesté l'existence d'un accord portant sur la résiliation anticipée du bail et souligné que la remise des clés n'emportait pas libération anticipée des obligations contractuelles des locataires. Il était rappelé que le bail continuerait à déployer ses effets jusqu'à son terme, soit le 31 août 2023, sauf relocation anticipée. Les locataires étaient donc conscientes des incombances prévues par l'art. 264 CO. La bailleuse a pour sa part allégué avoir mandaté la société de courtage F_____ SA dès le mois d'octobre 2020 en vue de la relocation des surfaces laissées vacantes par les locataires. Bien que les déclarations et témoignages ne soient pas concordants quant à la date d'engagement de ladite société, il apparaît vraisemblable que F_____ SA a été mandatée au début de l'été 2021, au vu du fait que les premières visites des surfaces à relouer se sont déroulées à l'automne 2021. Il convient en effet d'admettre que les activités développées par le mandataire en vue de l'organisation de telles visites (selon le témoignage du témoin L_____ : prospection au sein du réseau, respectivement dans la zone, et publication d'annonces) prennent de toute évidence à tout le moins plusieurs semaines avant que la visite ne puisse avoir lieu. La bailleuse a en outre affirmé que des démarches en vue de la relocation des surfaces auraient été engagées par elle dès le moment de la restitution des locaux, voire même déjà avant cette date. Si cette affirmation a bien été corroborée par une ancienne employée de la régie, J_____, lors de son audition, il y a lieu de relever qu'elle n'est étayée par aucune pièce, de sorte que la Chambre de céans considère que la preuve de démarches antérieures n'a pas été apportée de façon convaincante. Il n'est ainsi pas établi que la bailleuse aurait entrepris des démarches en vue de la relocation durant la période ayant suivi immédiatement la restitution des clés des locaux, ce alors même qu'elle n'a pas tardé à faire notifier des poursuites aux locataires et obtenir la levée des oppositions aux commandements de payer à cette époque. Au plus tard le 11 novembre 2020, lorsqu'elle a confirmé sa position au sujet de l'échéance du contrat, elle devait être consciente du fait que les locataires n'entendaient pas proposer des repreneurs pour les surfaces laissées vacantes. Or, en attendant le début de l'été 2021 pour confier un mandat de recherche à la société F_____ SA – qui plus est alors que celle-ci était déjà chargée de rechercher un locataire pour d'autres locaux situés dans le même immeuble – la bailleuse a bel et bien tardé à agir, étant au demeurant relevé qu'elle n'a pas non plus pris la peine d'interpeller les locataires pendant cette période pour les rappeler à leurs devoirs. Ce nonobstant, au vu des principes rappelés ci-dessus et à la lumière des cas traités par la jurisprudence, ces manquements ne suffisent pas encore à retenir que l'attitude de la bailleuse aurait été incompatible avec les règles de la bonne foi, justifiant ainsi une diminution du loyer auquel elle aurait normalement droit jusqu'à l'échéance du bail. En particulier, la Chambre de céans ne partage pas les conclusions des premiers juges, lesquels ont implicitement considéré que la bailleuse aurait pu trouver un locataire dès le 31 août 2021 si elle avait fait preuve de la diligence requise. En effet, à la lecture du dossier, il apparaît que la relocation des surfaces litigieuse posait problème, et que malgré les efforts déployés – certes tardivement – par la bailleuse, celles-ci n'ont pas trouvé preneur jusqu'à l'échéance du bail le 31 août 2023. Ainsi et considérant la ratio legis de l'art. 264 CO, il ne

se justifie pas de mettre intégralement à la charge de la bailleuse le risque de la relocation du bien, restitué de façon anticipée par les locataires trois ans avant l'échéance du bail, d'autant plus que ces derniers n'ont entrepris aucune démarche en vue de présenter un locataire de remplacement, en violation de leurs obligations légales.

E. 5.2.1

Se pose encore la question de savoir si la bailleuse a failli à son devoir de réduire son dommage en ne diminuant pas le loyer demandé en vue de favoriser la relocation des surfaces. L'élément de la longue durée résiduelle du bail doit être admis en l'espèce puisque les surfaces ont été restituées trois ans avant l'échéance du bail. Il ressort du rapport établi par F_____ SA au mois de mai 2022 qu'une baisse du loyer était préconisée pour favoriser la relocation. Lors de son interrogatoire, la représentante de la bailleuse a d'ailleurs admis qu'une réduction de loyer allant jusqu'à 20 francs par m² aurait pu être envisagée. Elle a cependant souligné qu'aucune offre sérieuse n'avait été reçue, même pour un loyer inférieur au loyer demandé. Les locataires n'ont pour leur part adressé aucune demande à la bailleuse visant à réduire le montant du loyer demandé pour les surfaces laissées vacantes. Elles n'ont pas fait valoir que le loyer convenu dans le bail serait excessif. Elles se sont au contraire entièrement désintéressées du sort de la relocation de ces dernières, alors même qu'elles avaient été rendues attentives au fait que la remise des clés n'emportait pas libération anticipée de leurs obligations contractuelles. Il n'a enfin pas été allégué par les locataires ni démontré que les locaux auraient pu trouver preneur plus tôt si le loyer demandé avait été réduit, ni de combien il aurait dû être diminué pour atteindre cet objectif, étant rappelé que dans une telle hypothèse, toute différence avec le loyer convenu dans le bail aurait également dû être mise à leur charge. Dès lors, eu égard aux principes rappelés ci-dessus, il se justifie d'appliquer strictement l'art. 264 CO et de mettre à la charge des locataires les loyers impayés pour la période de février 2021 à juillet 2022.

E. 5.2.2

En conséquence, les chiffres 4 à 6 du dispositif du jugement attaqué seront annulés et les actions en libération de dette des 1^{er} juillet 2022, 15 novembre 2022, 6 février 2023 et 30 juin 2023 seront rejetées. Les mainlevées prononcées les 23 mai 2022, 25 octobre 2022, 20 janvier 2023 et 9 juin 2023 deviennent ainsi ipso jure définitives (art. 83 al. 3 LP).

E. 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. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 janvier 2024 par A_____ AG contre le jugement JTBL/1017/2023 rendu le 28 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12588/2022. Au fond : Annule les chiffres 2 à 6 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Rejette les actions en libération de dette formées les 1^{er} juillet 2022, 15 novembre 2022, 6 février 2023 et 30 juin 2023 par C_____ LLC et D_____. 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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.