

GE_GERICHTE C/15591/2013 vom 4. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15591_2013

FR: GE_GERICHTE C/15591/2013 du 4 mars 2015

IT: GE_GERICHTE C/15591/2013 del 4 marzo 2015

Regeste

BAIL À FERME ; LOCAL PROFESSIONNEL ; CONTRAT SUI GENERIS ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; CONSIGNATION EN JUSTICE ; DÉCISION DE RENVOI | CO.239A; CO.259.D; CO.279; CO.274;

Erwägungen

E. 1

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).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement entrepris est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC (Tappy, CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (éd.), Bâle, 2011, n. 3 ad art. 237 CPC). Par ailleurs, compte tenu du coût des travaux nécessaires à la suppression des défauts allégués, qui représente plusieurs centaines de milliers de francs, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 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). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

S'agissant des différents défauts invoqués, les positions des parties sont les suivantes : 1) installations sanitaires vétustes et hors d'usage, provoquant des problèmes d'écoulement d'eau, un débit d'eau très insuffisant et l'impossibilité de procéder à un entretien compte tenu de l'absence de pièces de remplacement Dans la mesure où l'appelante admet le fait que la suppression de celui-ci est à sa charge, la question n'est plus litigieuse. 2) fuites d'eau entre les différents étages Dans la mesure où l'appelante admet le fait que la suppression de celui-ci est à sa charge, la question n'est plus litigieuse. 3) bacs de douche et baignoire dont l'émail a disparu Dans la mesure où l'appelante admet le fait que la suppression de celui-ci est à sa charge, la question n'est plus litigieuse. 4) colonnes sanitaires vétustes Dans la mesure où l'appelante admet le fait que la suppression de celui-ci est à sa charge, la question

n'est plus litigieuse. 5) installation électrique en très mauvais état, qui nécessite l'intervention quotidienne d'une entreprise d'électricité et provoque des coupures de courant quotidiennes; tableaux électriques et fusibles vétustes Selon les fermiers, les installations électriques datent des années 1950, soit de la construction de l'immeuble, et bien qu'elles soient toujours aux normes, elles ne correspondent plus aux besoins actuels, notamment en raison des fils électriques qui ne permettent pas de brancher des appareils tels que certains aspirateurs, sans provoquer de courts-circuits. Les fermiers allèguent au surplus que les douilles des armoires à pharmacies et des appliques des lits ont régulièrement dû être remplacées, brûlées par des courts-circuits, tout comme les minuteriers des couloirs, en raison de mauvaises manipulations des clients. Ils soutiennent à cet égard avoir dû assumer mensuellement des charges de l'ordre de 3'000 fr. à 4'000 fr. pour les interventions régulières de l'entreprise d'électricité. Le coût des travaux exigés par les intimés n'a pas été allégué par les parties, et ne ressort pas du dossier. La bailleresse soutient, pour sa part, que l'état des installations électriques correspond à l'état convenu, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un défaut. 6) chauffage qui fonctionne mal L'appelante ne conteste pas qu'il lui incomberait de prendre à sa charge la réparation d'un défaut de l'installation de chauffage allant au-delà de l'entretien courant, ce dernier englobant notamment la purge des radiateurs et les fuites occasionnelles de ceux-ci ou de la chaudière, mais soutient que les intimés n'ont pas prouvé que tel soit le cas. 7) moquettes hors d'usage Le remplacement des moquettes représente un coût de plus de 100'000 fr., selon l'estimation de l'appelante, non contestée par les intimés. Il est par ailleurs établi que les moquettes étaient déjà passablement vétustes au début du contrat liant les parties (2002). L'appelante estime que le remplacement des moquettes incombe aux intimés, ce que ceux-ci contestent. L'appelante précise par ailleurs qu'elle aurait pu être condamnée à prendre à sa charge la réparation des moquettes abîmées par les infiltrations d'eau, mais que les intimés n'ont pas établi, en première instance, quelles étaient les moquettes concernées. 8) papiers-peints humides et décollés dans de nombreuses chambres L'appelante ne conteste pas le défaut, mais soutient que sa réparation incombe aux intimés, ce que ceux-ci contestent. L'appelante précise par ailleurs qu'elle aurait pu être condamnée à prendre à sa charge la réparation des papiers-peints abîmés par les infiltrations d'eau, mais que les intimés n'ont pas établi, en première instance, quels étaient les murs concernés. 9) peinture écaillée L'appelante ne conteste pas le défaut, mais soutient que sa réparation incombe aux intimés, ce que ceux-ci contestent. L'appelante précise par ailleurs qu'elle aurait pu être condamnée à prendre à sa charge la réfection des peintures abîmées par les infiltrations d'eau, mais que les intimés n'avaient pas établi, en première instance, quelles étaient les peintures concernées. 10) portes de chambres fragiles et les poignées qui cassent régulièrement L'existence du défaut est admise par les parties, lesquelles divergent uniquement sur la question de savoir à qui la réparation incombe. 11) ensemble du mobilier vétuste et hors d'usage L'existence du défaut est admise par les parties, lesquelles divergent uniquement sur la question de savoir à qui la réparation incombe. 12) étanchéité de la toiture, dans la mesure où l'eau inonde les escaliers du derniers étage, pourrit le parquet du corridor et abîme la moquette déjà vétuste des escaliers La bailleresse a admis sa responsabilité et soutient d'ailleurs avoir d'ores et déjà réalisé les travaux qui s'imposaient, de sorte que la question de savoir à qui incombe la prise en charge de la réparation n'est plus litigieuse. 13) ascenseur plus aux normes Les fermiers soutiennent que l'ascenseur, souvent en panne, ne serait pas aux normes, ce que leur partie adverse conteste.

E. 3.1

A teneur de l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. La mise en gérance libre, c'est-à-dire la cession par le biais d'un sous-contrat de l'usage d'un établissement public prêt à être exploité avec son matériel, sa clientèle et son réseau de fournisseurs, donne lieu à un bail à ferme non agricole (Lachat, *Le bail des cafés et des restaurants*, in XVIII^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 226). En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de gérance libre, portant sur l'exploitation d'un hôtel, à savoir un contrat de bail à ferme non agricole au sens des art. 275 et ss CO.

E. 3.2

En vertu de l'art. 288 al. 1 let. b CO, les dispositions sur le bail à loyer (art. 258 et 259a à 259i CO) sont applicables par analogie lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au fermier et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou que le fermier est empêché d'user de la chose conformément au contrat. La référence à une application analogique des dispositions sur le bail à loyer s'explique par le fait que les parties à un bail à ferme disposent d'une certaine latitude pour déterminer à qui incombe l'entretien de la chose affermée sous l'angle des art. 279 et 288 CO (Higi, *Commentaire zurichois*, No 4 ad art. 288 CO). L'art. 288 al. 2 CO précise pour le surplus qu'il ne peut être dérogé aux art. 259a à 259i CO au détriment du fermier si le contrat porte sur des locaux commerciaux, ce qui est le cas en l'espèce.

E. 3.2.1

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet. La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (Tercier, *La partie spéciale du Code des obligations*, No 1080 et 1082; Corboz, *Les défauts de la chose louée*, in SJ 1979, p. 130-131; Gauch, *Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache - einige Gedanken zum neuen Mietrecht* in RJB 128/1992 p. 189 et ss). Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. La notion de défaut est identique, quels que soient le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Faute de définition légale, elle doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt précité, consid. 3.1; SJ 1997, p. 661, consid. 3a). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, le lieu de situation de l'immeuble, les

normes usuelles de qualité, les usages courants, voire les normes de droit public, l'âge et le type de construction, le montant du loyer, ainsi que toutes les conventions particulières voulues par les parties (Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in XII^{ème} séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 217; Higi, *op. cit.*, No 28 ad art. 258 CO). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué.

E. 3.2.2

En vertu de l'art. 279 CO, le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité. Inversement et à teneur de l'art. 284 CO, le fermier doit, conformément à l'usage local, effectuer les petites réparations et remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage. Ainsi, dès lors que la remise en état n'entre pas dans la notion de « bon entretien » ou de « petites réparations », qui incombent au fermier (art. 284 CO), mais constitue une « grosse réparation » (art. 279 CO), les frais qui en découlent doivent être supportés intégralement par le bailleur (Roncoroni, *Commentaire Romand CO-I*, 2^{ème} édition, n. 2 ad art. 279; Studer, *Commentaire bâlois*, 2^{ème} édition, n. 6 ad art. 279 CO). L'obligation du bailleur d'assumer les frais des grosses réparations a, dans l'ensemble, un caractère impératif, à tout le moins dans les hypothèses prévues par l'art. 288 al. 2 CO (Studer, *op. cit.*, n. 3 ad art. 279 CO), soit notamment dans le cadre d'un bail à ferme portant sur un local commercial. Seule une définition particulière et restrictive de l'usage convenu du bien affermé peut à la rigueur venir tempérer le principe posé par l'art. 279 CO (Higi, *op. cit.*, n. 6 et 18 ad art. 279 CO). Les petites réparations au sens de l'art. 284 CO ont, quant à elles, une portée un peu plus étendue que les menus défauts que le preneur, dans un bail à loyer, doit supprimer à ses frais en vertu de l'art. 259 CO (Tercier, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} édition, no 2833). Leur nature dépend des caractéristiques du bien affermé. Dans le domaine de la restauration et de l'hôtellerie, la notion recouvre les services périodiques visant à assurer le nettoyage et le fonctionnement régulier des équipements, ainsi que le renouvellement du petit matériel, à l'exclusion du remplacement d'appareils coûteux (Higi, *op. cit.*, n. 19 ad art. 284 CO). L'art. 284 CO oblige en effet le fermier à conserver la chose affermée dans l'état où elle se trouvait au début du bail. Il s'en suit que les frais relatifs aux travaux périodiques (par exemple peinture des locaux, nettoyage des conduites ou détartrage des chauffe-eaux) ou autres travaux d'entretien (par exemple remplacement des tuiles ou de vitres cassées, rendre étanches les conduites) sont à la charge du fermier, dont l'obligation va plus loin que celle du locataire dans le cadre d'un contrat de bail à loyer, ce qui se justifie par le fait que le fermier a plus de droits que le locataire et se trouve en général mieux à même d'exécuter les travaux nécessaires que ne l'est le locataire (Roncoroni, *op. cit.*, n. 1 et 2 ad art. 284 CO). En ce qui concerne en revanche les réparations, certains auteurs suggèrent, pour les travaux à charge du fermier, une limite de 1'000 fr. (Studer, *op. cit.*, n. 3 ad art. 284 CO; Roncoroni, *op. cit.*, n. 3 ad art. 284 CO). Enfin, s'agissant des ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage, et dont le remplacement incombe au fermier, la doctrine retient une valeur maximum de 50 fr. (Roncoroni, *op. cit.*, n. 3 ad art. 284 CO).

E. 3.3

En l'espèce, et dans la mesure où la responsabilité de la suppression du défaut dépend notamment de l'ampleur de celui-ci, la question incidente litigieuse ne peut être tranchée en

l'état. Il convient en effet, au préalable, que le Tribunal instruisse complètement la question de l'existence et de l'étendue des défauts allégués, afin de pouvoir trancher la question de savoir à qui incombe sa réparation. Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les premiers juges ont retenu que la suppression de l'ensemble des défauts allégués incombait à la bailleresse. Le jugement entrepris doit ainsi être annulé et la cause être renvoyée aux premiers juges, pour qu'ils procèdent à une instruction complète de l'affaire en donnant suite aux mesures d'instruction requises par les parties avant de rendre une nouvelle décision.

E. 4

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, 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/287/2015 rendu le 4 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15591/2013-1-OSD. Au fond : Annule le chiffre 2 dudit jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision, dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ 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.