

GE_GERICHTE C/18690/2017 vom 9. März 2020

GE Cour de justice, 2020-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18690_2017

FR: GE_GERICHTE C/18690/2017 du 9 mars 2020

IT: GE_GERICHTE C/18690/2017 del 9 marzo 2020

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 09.03.2020 C/18690/2017 C/18690/2017 ACJC/398/2020 du 09.03.2020 sur JTBL/491/2019 (OBL), CONFIRME Recours TF déposé le 11.05.2020, rendu le 08.04.2021, CASSE, 4A_219/2020 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/18690/2017 ACJC/398/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 9 MARS 2020 Entre A_____ SA , sise _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mai 2019, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et B_____ SA , sise _____, intimée, comparant par Me Michael RUDERMANN, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/491/2019 du 21 mai 2019, reçu par les parties le 24 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent ratione loci pour connaître des conclusions de B_____ SA visant au prononcé des mainlevées des oppositions formées par A_____ SA aux commandements de payer, poursuites n o 1_____ et 2_____, qui lui avaient été notifiés par l'Office des poursuites du district C_____ [VD] (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ SA à payer à B_____ SA 125'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2016 et 125'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016 (ch. 2), a condamné A_____ SA à payer à B_____ SA 137'561 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 1 er mai 2017 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). Les premiers juges ont déclaré, à la lumière des art. 227 et 230 CPC, recevable l'amplification des conclusions de B_____ SA faite les 8 juin 2018 et 15 février 2019. Constatant que lors de la résolution du contrat le 20 septembre 2016 A_____ SA avait de nouveau accès aux locaux, le Tribunal a considéré que B_____ SA n'était pas en demeure de fournir sa prestation contractuelle, et que dès lors la résolution des contrats était inefficace. Le Tribunal a retenu que les contrats de sous-location et le contrat de partenariat, bien que conclus séparément, étaient interdépendants, de sorte qu'ils formaient un contrat composé. Ainsi, l'éventuelle caducité du contrat de partenariat était de nature à entraîner la caducité des contrats de sous-location. Il a toutefois retenu l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), du fait que A_____ SA avait soulevé la caducité du contrat de partenariat uniquement au stade de la procédure, alors que tout au long des rapports contractuels elle avait considéré les contrats précités comme valables. Pour ce qui est du paiement du droit d'entrée, la clause IX du contrat de partenariat ne faisait dépendre le paiement de la première tranche de 125'000 fr. que de deux conditions, à savoir la signature du contrat et l'acceptation formelle des baux de sous-location par la régie. Pour le complément de 125'000 fr., son paiement était soumis à la seule condition de l'échéance du terme du 31 août 2016. Ces conditions étant remplies, le Tribunal a considéré que les deux montants de 125'000 fr. étaient dus par A_____ SA. Les premiers juges ont en outre débouté A_____ SA de toutes ses conclusions en

dommages-intérêts au motif que ni la résolution des contrats, ni l'inexécution des contrats, ni un manque à gagner avaient été établis. Ils ont considéré que A_____ SA avait procédé à une restitution anticipée des locaux et était redevable des loyers et indemnités pour occupation illicite jusqu'à l'échéance des contrats de sous-location ou jusqu'à la relocation des locaux en application de l'art. 264 al. 1 CO. Ainsi le Tribunal tranchant en équité, a condamné A_____ SA à s'acquitter des indemnités pour occupation illicite pour la période du 5 septembre 2016 au 31 décembre 2017, soit un montant de 137'561 fr. 35 représentant 16 sous-loyers mensuels de 1'494 fr. 85 pour les locaux situés au [no.] 3, rue 3_____, 15 sous-loyers mensuels de 7'177 fr. 50 pour les locaux situés au [no.] 5, rue 3_____ et 25 jours de ce dernier loyer pour tenir compte du fait que les locaux situés au [no.] 5, rue 3_____ avaient été inaccessibles jusqu'au 5 septembre 2016. Enfin, faute d'avoir fait parvenir à A_____ SA un avis des défauts conformément à l'art. 267a CO, B_____ SA a été déboutée de ses conclusions portant sur les frais de remise en état des locaux suite au départ de A_____ SA. B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 24 juin 2019, A_____ SA a formé appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement soient annulés, cela fait, à ce qu'il soit dit qu'elle n'est débitrice d'aucun montant envers B_____ SA, que les poursuites n o 1_____ et 2_____ intentées par B_____ SA n'iront pas leur voie, à ce que leur radiation soit ordonnée, et le cas échéant tout éventuel montant versé en raison des poursuites avec intérêt à 5% soit restitué. Elle conclut également à ce que B_____ SA soit condamnée à lui payer, principalement 131'818 fr. 95 (dommages-intérêts négatifs), subsidiairement 327'675 fr. (dommages-intérêts positifs), avec intérêts à 5% dès le 27 septembre 2016. A_____ SA fait grief aux premiers juges d'avoir omis d'exposer certains faits pertinents à la résolution du litige. Elle soutient en premier lieu qu'elle ne s'est pas acquittée des deux tranches du droit d'entrée au motif que B_____ SA n'avait pas rempli ses obligations essentielles, relatives à la durée de la sous-location et à l'homologation de la salle opératoire. Elle prétend, ensuite, avoir contesté le procès-verbal rédigé par B_____ SA le 1 er juillet 2016, et fait dès lors grief au Tribunal d'avoir retenu les éléments y relatifs. Le Tribunal aurait, par ailleurs, omis de préciser que dans son courrier du 19 août 2016, A_____ SA avait indiqué à B_____ SA, que, faute de réponse de sa part d'ici le 22 août 2016, elle prendrait les mesures adéquates afin de faire valoir ses droits. A_____ SA reproche également au Tribunal d'avoir omis de préciser que la décision du 2 septembre 2016 du Tribunal des baux et loyers était assortie de la menace de la peine de l'art. 292 CP. A_____ SA dénonce ensuite le manque de preuves apportées par B_____ SA à l'appui du changement de cylindres qu'elle aurait opéré le 5 septembre 2016. Les premiers juges n'auraient en outre pas précisé que A_____ SA avait uniquement eu connaissance le 16 septembre 2016 de l'appel formé par B_____ SA le 14 septembre 2016 contre la décision du 2 septembre 2016. De surcroît, les explications données par B_____ SA, auraient également dû, selon A_____ SA, figurer dans le jugement rendu par le Tribunal. A_____ SA fait grief au Tribunal d'avoir omis de mentionner qu'elle avait fait valoir la caducité ipso iure des contrats en conformité avec l'art. IX point 3 du contrat de partenariat. Elle reproche également aux premiers juges de ne pas avoir retenu la validité de la résolution des contrats du 20 septembre 2016, en violation des art. 97 ss CO. Elle conteste d'une part la restitution de la possession des locaux par B_____ SA, et d'autre part la portée donnée par le Tribunal à l'appel interjeté par B_____ SA contre la décision du 2 septembre 2016. En effet selon elle, par son appel, B_____ SA aurait manifesté sa volonté de ne pas exécuter ses obligations contractuelles. A_____ SA était donc en droit de résoudre tous les contrats la

liant à B_____ SA en application des art. 107 à 109 CO. Subsidairement, les premiers juges auraient erré en retenant que la caducité des contrats invoquée par A_____ SA relevait de l'abus de droit. La clause IX du contrat de partenariat n'étant soumise à aucun terme pour se prévaloir de la caducité ipso iure des contrats et A_____ SA n'ayant pas renoncé à ladite clause, les contrats de bail devaient être considérés comme caducs compte tenu de l'interdépendance des contrats de sous-location et de partenariat. Partant, les contrats étant résolus ou caducs, A_____ SA avait droit à une indemnisation (dommages-intérêts négatifs). Si la résolution ou la caducité ne devait pas être retenue, A_____ SA prétend plus subsidiairement au paiement de dommages-intérêts positifs découlant de l'exception de l'inexécution des art. 82 et 103 CO. B_____ SA aurait en effet été interpellée par A_____ SA au sujet de la durée de la sous-location, l'homologation du bloc opératoire et l'autorisation pour l'utilisation de cellules souches, éléments fondamentaux des contrats pour A_____ SA. Celle-ci aurait donc été fondée à refuser le paiement des droits d'entrée sur la base de l'art. 82 CO, en raison de l'inexécution des contrats par B_____ SA, et à être indemnisée de son préjudice s'élevant à 327'676 fr. et correspondant au gain manqué. Enfin, A_____ SA conteste la fixation en équité retenue par le Tribunal de l'indemnité due à B_____ SA en raison de la restitution anticipée des locaux sous-loués (art. 264 al. 1 et 2 CO). Selon elle, l'on ne saurait lui faire supporter un délai d'une année et trois mois pour trouver un nouveau locataire. B_____ SA n'aurait par ailleurs pas entrepris de recherches avant les travaux entamés début 2018. A_____ SA estime que les premiers juges ont erré en retenant la date du début des travaux comme étant celle correspondant à la libération de ses obligations contractuelles. b. Dans le délai imparti, B_____ SA a répondu à l'appel. Elle conclut à la confirmation du jugement entrepris. Concernant les griefs soulevés contre l'état de faits retenu par le Tribunal, B_____ SA soutient en premier lieu que A_____ SA n'a pas démontré que B_____ SA s'était engagée au sujet d'une durée spécifique de sous-location ou de l'homologation de la salle opératoire, ce qui ne ressortirait pas non plus des accords conclus entre les parties. Les preuves par ailleurs mentionnées par A_____ SA et qui devaient selon celle-ci ressortir de l'état de faits retenu par le Tribunal, avaient été intégrées dans le jugement attaqué. La prise en considération par les premiers juges du procès-verbal rédigé par B_____ SA était par ailleurs justifiée car A_____ SA ne l'avait pas contestée. B_____ SA ne conteste pas l'ajout de certaines précisions requises par A_____ SA concernant notamment le délai donné au 22 août 2016 pour répondre, la menace des peines de l'art. 292 CP prévue par la décision du 2 septembre 2016, ainsi que le moment à partir duquel A_____ SA a eu connaissance de l'appel interjeté par B_____ SA. Ces précisions ne sont toutefois d'aucune pertinence, selon B_____ SA, pour l'examen des conditions de la demeure et de la résolution des contrats. Le grief visant à critiquer l'appréciation des preuves faite par les premiers juges concernant la réinstallation des cylindres tomberait également à faux, car A_____ SA n'aurait jamais valablement contesté la restitution de la possession des locaux alléguée suite à la décision du Tribunal du 2 septembre 2016. Les compléments sollicités par A_____ SA concernant les motifs ayant conduit B_____ SA à former un appel contre la décision du 2 septembre 2016 seraient par ailleurs sans objet étant donné que ces derniers auraient déjà été exposés et résumés dans le jugement attaqué. La précision visant à indiquer que A_____ SA avait relevé la caducité ipso iure des contrats lors de sa demande reconventionnelle du 13 mars 2018 n'est pas remise en cause par B_____ SA et permettrait même selon elle de caractériser l'abus de droit retenu par les premiers juges. S'agissant des griefs invoqués en droit, il découlait des faits de la cause que le 5 septembre 2016 B_____

SA avait remis en place les cylindres litigieux et avait ainsi mis fin à toute demeure antérieure. B_____ SA soutient par ailleurs qu'elle a toujours voulu poursuivre ses engagements contractuels, raison pour laquelle l'appel interjeté contre la décision provisionnelle du Tribunal du 2 septembre 2016 ne pouvait fonder une résolution immédiate des contrats. La résolution des contrats effectuée le 20 septembre 2016 était dès lors inefficace et A_____ SA était tenue de respecter ses obligations contractuelles. B_____ SA, confirmant l'abus de droit relevé par les premiers juges au sujet de la caducité des contrats, prétend également que les parties avaient renoncé par actes conclusifs à la clause IX point 3 du contrat de partenariat prévoyant la caducité ipso iure des contrats. Elles auraient en effet voulu privilégier la poursuite de leurs relations contractuelles. S'agissant des dommages-intérêts positifs et négatifs réclamés par A_____ SA, B_____ SA estime qu'ils ne reposent sur aucun fondement et sont irrecevables au regard du devoir de motivation de l'appel découlant de l'art. 311 al. 1 CPC. Enfin, B_____ SA soulève que les premiers juges n'ont pas outrepassé leur large pouvoir d'appréciation en considérant, compte tenu de la spécificité de la destination desdits locaux, un délai d'un an et trois mois comme adéquat pour trouver un repreneur dans le domaine médical disposé à collaborer. c. Les parties ont été informées le 24 septembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ SA ayant renoncé à son droit de répliquer. C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit : a. En date du 30 avril 2016, B_____ SA (à l'époque D_____ SA), sous-bailleresse, et A_____ SA, sous-locataire, ont conclu deux contrats de sous-location pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 30 avril 2018. Le premier portait sur la location de bureaux d'environ 239 m² situés au deuxième étage de l'immeuble sis [no.] 5, rue 3_____ à Genève et le second sur des bureaux de 76 m² situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au [no.] 3, rue 3_____ à Genève. Il n'est pas contesté que le loyer mensuel a été fixé comme suit : 86'130 fr. par année, charges comprises, pour la première surface; 23'816 fr. par année, charges comprises, pour la seconde surface, étant entendu qu'une partie de ce montant, soit 7'378 fr. serait acquittée par B_____ SA. b. Le 3 mai 2016, les parties ont par ailleurs conclu un contrat de partenariat visant à fournir un plateau technique médico-esthétique à leurs clientèles respectives. La clause II point 2 de ce contrat prévoyait l'interdépendance des contrats de sous-location et de partenariat. Par la clause IX du contrat de partenariat, B_____ SA s'est engagée à effectuer toutes les démarches nécessaires afin que le bail principal soit prolongé jusqu'au 30 avril 2021 (point 2) et a convenu d'un droit d'entrée avec A_____ SA (point 3). A cet effet la sous-locataire devait verser à la sous-bailleresse 125'000 fr. dès réception de l'acceptation formelle des baux de sous-location par la bailleresse principale, soit pour elle la régie E_____, et 125'000 fr. au plus tard le 31 août 2016. L'inobservation des délais et/ou des montants prévus rendait la convention caduque, B_____ SA se réservant le droit de conserver et/ou d'exiger le montant initial du droit d'entrée de 125'000 fr. à titre de dédit et/ou de pénalité. c. Par courriers des 31 mai et 8 juin 2016, E_____ a accepté la sous-location pour une durée limitée, soit jusqu'au 30 avril 2018, et a requis que tous les travaux devant être effectués dans les locaux lui soient préalablement soumis pour accord. d. En date du 17 juin 2016, sur demande de A_____ SA, E_____ a accepté de prolonger le bail de sous-location jusqu'à l'échéance du bail principal, soit au 31 octobre 2019. B_____ SA a alors informé A_____ SA de ce qu'elle négocierait la prolongation du bail de sous-location simultanément à la prolongation du bail principal, et que rien ne s'opposait à ce que les parties aillent de l'avant notamment pour les travaux, demandant par ailleurs à ce qu'une liste desdits travaux lui soit transmise en urgence. e. Le 27 juin 2016, après avoir reçu de A_____ SA la liste des

travaux pour le rez-de-chaussée et le deuxième étage, E_____ a demandé des informations complémentaires concernant les travaux, tout en précisant que B_____ SA devrait réintégrer les locaux le 1^{er} novembre 2019 et qu'aucune prolongation de la sous-location ne serait accordée. f. Le 18 juillet 2016, A_____ SA, se référant au courrier précité du 17 juin 2016, a transmis à B_____ SA le devis pour les travaux pour un montant de 215'314 fr. 33. g. De son côté, B_____ SA a constaté que A_____ SA avait déjà débuté les travaux, ce sans son autorisation. h. Par courrier recommandé du 25 juillet 2016, à la requête de E_____, B_____ SA a demandé à A_____ SA de faire cesser immédiatement l'exécution des travaux qu'elle avait entrepris sans accord formel de E_____, d'attendre l'accord formel de celle-ci avant de reprendre le cours des travaux, de verser le montant de 125'000 fr. correspondant au droit d'entrée prévu dans la convention, de faire établir les garanties de loyer et de faire préparer par une institution bancaire la garantie bancaire de 125'000 fr. pour la seconde tranche du droit d'entrée, ce montant devant être libéré en faveur de B_____ SA le 1^{er} septembre 2016 au plus tard. i. Après de nombreux échanges remettant en cause le respect des obligations contractuelles de part et d'autre, notamment la transmission des détails des travaux pour pouvoir les communiquer à la régie, A_____ SA a fait mettre un terme à l'exécution des travaux. j. Par courrier du 28 juillet 2016 à A_____ SA, B_____ SA a relevé que celle-ci n'avait toujours pas versé la première tranche du droit d'entrée de 125'000 fr. Elle s'étonnait du fait que A_____ SA refuse de fournir les informations sollicitées. k. Par courrier recommandé du 5 août 2016, A_____ SA a répondu à B_____ SA que les informations demandées au sujet des travaux avaient été fournies, mais que celles-ci n'avaient pas été transmises à E_____. A_____ SA estimait que la première tranche de 125'000 fr. n'était pas due car son versement était subordonné à l'acceptation par E_____ de la sous-location. Or, cette dernière refusait l'échéance souhaitée pour la sous-location. Elle pourrait accepter de verser ce montant si B_____ SA consentait à faire tout son possible pour prolonger le contrat de sous-location jusqu'au 30 avril 2021. Cela supposait à tout le moins que B_____ SA fasse part à E_____ de son désaccord au sujet de la limite de durée imposée dans le courrier du 17 juin 2016. Le versement du montant de 125'000 fr. était également subordonné à l'obtention de garanties quant à l'homologation du bloc opératoire et à l'autorisation demandée le 15 juillet 2016 à F_____ pour l'utilisation des cellules souches, faute de quoi une condition essentielle de l'accord n'était pas réalisée. l. Par courriers des 9 et 18 août 2016, E_____ a nié toute responsabilité dans la potentielle rupture des contrats de sous-location, soulignant avoir toujours réagi rapidement et favorablement aux demandes de B_____ SA, cette dernière ayant de son côté pris du temps à transmettre les informations demandées. E_____ a constaté qu'au vu des devis transmis pour un montant de 220'000 fr., les travaux dépassaient l'ampleur initialement annoncée. Elle demandait ainsi la production d'une autorisation de construire du département compétent ou un courrier de ce dernier confirmant qu'une autorisation n'était pas nécessaire. m. Par courriel du 19 août 2016, A_____ SA a informé B_____ SA qu'elle avait constaté que la serrure des locaux du deuxième étage avait été changée, de toute évidence pour lui en interdire l'accès. n. Le 23 août 2016, B_____ SA a répondu que E_____ lui avait donné l'ordre de faire cesser immédiatement les travaux entrepris sans autorisation, ce dont A_____ SA avait été informée par courrier recommandé du 25 juillet 2016. o. Le 24 août 2016, A_____ SA a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en mesures provisionnelles. p. Par décision du 2 septembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à B_____ SA de restituer immédiatement à A_____ SA la possession exclusive des locaux sis au deuxième étage. q. Le 5 septembre

2016, B_____ SA a confirmé la réinstallation des anciens cylindres. r. Le 14 septembre 2016, B_____ SA a interjeté appel contre la décision précitée. s. Le 20 septembre 2016, A_____ SA a déclaré résoudre tous les contrats conclus avec B_____ SA en vertu de l'art. 107 al. 2 CO et a sollicité la réparation du dommage lié à l'inexécution du contrat par B_____ SA. Dans les jours qui ont suivi, A_____ SA a restitué à B_____ SA les clés des locaux. t. Par décision du 20 août 2017, suite aux commandements de payer notifiés à A_____ SA, poursuites n o 1_____ et 2_____, à la requête de B_____ SA, relatifs aux loyers et charges des mois de septembre 2016 à mars 2017 et aux 250'000 fr. de droit d'entrée prévu par le contrat de partenariat, la Justice de paix du district de la C_____ (VD) a refusé la mainlevée des oppositions formées auxdits commandements de payer. u. Par requête formée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2017, A_____ SA a conclu, principalement, à ce que le Tribunal dise et constate qu'elle n'était débitrice d'aucun montant envers B_____ SA, dise en conséquence que les poursuites n'iraient pas leur voie et ordonne leur radiation, dise en conséquence que tout éventuel montant versé en raison des poursuites lui serait restitué avec intérêts à 5% et condamne B_____ SA au paiement de 131'818 fr. 95 en sa faveur, avec intérêts à 5% dès le 27 septembre 2016, représentant les investissements faits par elle. Subsidièrement, A_____ SA a conclu à ce que le Tribunal condamne B_____ SA à lui verser la somme de 327'675 fr. avec intérêts à 5% dès le 27 septembre 2016 représentant son préjudice. v. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 9 février 2018, B_____ SA a conclu à ce que le Tribunal déboute A_____ SA de ses conclusions, la condamne à lui verser les sommes de 125'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2016, 125'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016, 156'102 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1 er mai 2017 d'arriérés de loyers et charges et 43'200 fr. pour les travaux de remise en état, réserve l'amplification de la demande et écarte à due concurrence les oppositions faites aux commandements de payer. w. Par acte du 13 mars 2018, A_____ SA a persisté dans ses conclusions et a conclu au rejet de la demande reconventionnelle. Elle a fait valoir qu'aucun avis des défauts n'avait été envoyé par B_____ SA concernant d'éventuels frais de remise en état des locaux. x. Le 8 juin 2018, B_____ SA a amplifié ses conclusions en réclamant à sa partie adverse 190'791 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 1 er juillet 2017, représentant les loyers de septembre 2016 à juin 2018, et 43'200 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 mai 2018 de frais de remise en état des locaux. y. Dans ses plaidoiries finales, A_____ SA a persisté dans ses conclusions. B_____ SA a conclu à ce que le Tribunal déboute A_____ SA de toutes ses conclusions, la condamne à lui verser 125'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mai 2016, subsidiairement dès le 8 juin 2016, 125'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 août 2016, 260'170 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1 er novembre 2017 à titre d'arriérés de loyers et charges, 43'200 fr. avec intérêts de 5% dès le 28 mai 2018 pour la remise en état des locaux, et 8'672 fr. 35 par mois pour la période du 1 er mars 2019 au 31 octobre 2019, et écarte à due concurrence les oppositions formées à l'encontre des commandements de payer. z. La Cour de poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois a rendu un arrêt le 3 septembre 2018 rejetant le recours déposé par B_____ SA contre le jugement du Juge de paix du district de la C_____ du 29 août 2017. En substance, ce Tribunal a considéré que la clause de caducité contenue dans le contrat de partenariat prévoyait une caducité automatique et non un droit exclusif de B_____ SA de résoudre ou résilier le contrat. Telle qu'elle était rédigée, cette clause ne permettait pas à B_____ SA de contraindre A_____ SA à l'exécution du contrat. Le fait que les parties aient continué à entretenir des relations contractuelles après le non-paiement de la première tranche de 125'000 fr. ne signifiait pas qu'elles avaient renoncé à se prévaloir

de la caducité, celle-ci étant également prévue en cas de non-paiement de la deuxième tranche de 125'000 fr. au 31 août 2016. aa. Par arrêt du 4 mars 2019, le Tribunal fédéral a réformé partiellement l'arrêt du Tribunal cantonal vaudois et prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n o 1 _____, à concurrence de 125'000 fr. Le Tribunal fédéral a considéré, par une interprétation objective du contrat, que les parties avaient convenu qu'en cas de caducité du contrat, la sous-bailleresse demeurait en droit de réclamer le paiement d'une peine conventionnelle de 125'000 fr., ce que A_____ SA avait expressément accepté en signant le contrat, qui valait titre de mainlevée provisoire. Le refus de prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n o 2 _____, portant sur les montants des loyers et charges des mois de septembre 2016 à mars 2017, a quant à lui été confirmé par le Tribunal fédéral. bb. Le Tribunal a procédé en date du 8 mai 2018, à l'audition de G _____, directeur de B_____ SA, et de H _____, administrateur de A_____ SA. H _____ a déclaré que les deux contrats étaient liés. S'il n'y avait pas eu de contrat de collaboration, A_____ SA n'aurait pas signé les contrats de sous-location. Celle-ci avait entamé les travaux, payé des factures de fournisseurs et d'entreprises et avait en outre été privée d'accéder aux locaux litigieux alors qu'elle recevait encore des clients, de telle sorte qu'elle avait perdu beaucoup d'argent. G _____ a déclaré que les locaux litigieux étaient en travaux et que B _____ SA avait trouvé un nouveau partenaire pour les reprendre, la société I _____. Elle avait ainsi pu récupérer les locaux en 2016, et les travaux avaient débuté quatre à six mois auparavant. cc. Lors de l'audience du 25 septembre 2018, J _____, mandaté par H _____ en 2014 pour rechercher des locaux, a déclaré que la convention de partenariat n'aurait pas été signée si la sous-location n'avait pas été possible, car toute la partie médicale dépendait de la relation de A_____ SA avec B _____ SA. Il a déclaré également que le descriptif des travaux, estimés entre 220'000 fr. et 250'000 fr., avait été transmis à B _____ SA avant le courrier du 17 juin 2016. dd. Lors de l'audience du 4 décembre 2018, K _____, maçon auprès de l'entreprise L _____ SA, a évoqué l'état d'abandon dans lequel se trouvaient les locaux lors du départ de A_____ SA. M _____, directeur financier de A_____ SA, a également été entendu lors de cette audience. Il a estimé les coûts investis pour le début des travaux à 150'000 fr., ce montant ne comprenant pas, selon lui, certaines factures encore ouvertes qui n'avaient pas pu être payées faute de trésorerie, soit celles de N _____ et O _____. A_____ SA avait également investi entre 10'000 fr. et 12'000 fr. pour l'acquisition de mobilier qui n'avait pas pu être utilisé dans les nouveaux locaux. Suite à son départ, A_____ SA avait par ailleurs dû repartir à zéro. M _____ a déclaré également que la rupture du contrat avait été motivée par l'impossibilité d'accéder aux locaux. EN DROIT 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). 1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande principale en paiement portant sur un montant total de 131'818 fr. 95. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel est interjeté dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est 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 (ATF 138 III

374 consid. 4.3.1). 2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 107 à 109 CO en retenant que les conditions d'une résolution du contrat n'étaient pas remplies. 2.1 A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et de l'entretenir dans cet état. L'art. 258 al. 1 CO prévoit que si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats. Les règles de l'inexécution des contrats ne peuvent dès lors être invoquées qu'en cas de retard dans la livraison de la chose ou de la livraison gravement défectueuse (AUBERT in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 4 ad. art. 258 CO). En l'absence de définition légale, la notion de défaut 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 (TF, MP 2006 140; arrêts du Tribunal fédéral 4C.3872004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les réf.; TF, SJ 1997 661). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345, c.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et réf. cit., AUBERT, op. cit., p. 306, n. 33 ad art. 258 CO). 2.2 A teneur de l'art. 107 al. 1 CO, lorsque, dans un contrat bilatéral, l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer ou lui faire fixer par l'autorité compétente un délai convenable pour s'exécuter. La fixation n'est toutefois pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet (art. 108 al. 1 CO). Cela est le cas notamment lorsque par son comportement, le débiteur manifeste clairement et définitivement qu'il refuse d'exécuter la prestation due (THEVENOZ, Commentaire romand, CO I, 2^{ème} éd., n. 4 ad. art. 108). La demeure prend fin notamment par l'exécution de l'obligation (THEVENOZ, op. cit., CO I, n. 33 ad. art. 102). Selon l'art. 82 CO, le créancier qui exige l'exécution d'une obligation à son débiteur se doit d'avoir offert la sienne. Lorsque ce n'est pas le cas, le débiteur est en mesure de soulever une exception d'inexécution. Afin de pouvoir soulever une telle exception, les parties doivent être liées par un contrat synallagmatique et les obligations doivent être exigibles (HOHL, op. cit., CO I, n. 3 ss ad. art. 82). 2.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée a changé les cylindres des locaux sis au deuxième étage, ce dont l'appelante s'est rendue compte le 18 août 2016. L'appelante conteste en revanche la remise en place des cylindres le 5 septembre 2016, dès notification de la décision du Tribunal des baux et loyers sur mesures provisionnelles du 2 septembre 2016. Il ressort toutefois de la procédure que l'appelante n'a jamais formellement contesté avoir eu à nouveau accès aux locaux litigieux dès le 5 septembre 2016. Elle s'est contentée d'alléguer que l'intimée avait feint la restitution, sans toutefois en apporter la preuve. Il apparaît donc que l'appelante avait à nouveau la possession des locaux lors de la résolution des contrats et que, partant, la demeure avait déjà pris fin à ce moment. On ne saurait par ailleurs déduire du fait que l'intimée a déposé un appel contre l'ordonnance de mesures provisionnelles, qu'elle refusait de remplir ses obligations contractuelles et donc qu'une mise en demeure aurait été superfétatoire. Il ressort, en effet, de la correspondance échangée entre les parties et de la procédure de mesures provisionnelles visant à la restitution de la possession des locaux sous-loués, que l'intimée souhaitait la continuation du rapport contractuel. Indépendamment des motifs invoqués à l'appui de l'appel, le seul dépôt de celui-ci ne permettait dès lors pas de justifier une résolution des contrats. L'intimée pouvait faire valoir ses droits en justice,

par les voies de recours offertes par la loi, sans que l'on considère par là qu'elle ne souhaitait pas exécuter ses obligations contractuelles. Contrairement à ce que soutient l'appelante, lors de la résolution des contrats, l'intimée n'était ainsi pas en demeure de fournir sa prestation contractuelle. Partant la résolution des contrats est inefficace. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point. 3. Subsidiairement, l'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu la caducité automatique des contrats de collaboration et de sous-location, compte tenu de leur interdépendance et de la réalisation de la condition résolutoire prévue dans le contrat de collaboration. 3.1 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 138 III 425 consid. 5.2; 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit ne doit être admis qu'avec restriction (ATF 139 III 24 consid. 3.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 127 III 357 consid. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 134 III 52 consid. 2.1 et les références doctrinales). Le simple fait de tarder à faire valoir son droit en justice ne constitue pas un abus de droit (ATF 138 I 232 consid. 6.4; 132 III 172 consid. 3.3; 125 I 14 consid. 3g), sous peine de vider de son sens l'institution de la prescription. Il faut qu'à l'écoulement du temps s'ajoutent des circonstances qui font apparaître l'exercice du droit comme étant en contradiction irrémédiable avec l'inaction antérieure du créancier et donc comme contraire aux règles de la bonne foi (ATF 125 I 14 consid. 3g; 116 II 428 consid. 2; 107 II 231 consid. 3b). De telles circonstances doivent être admises lorsque le silence du créancier permettait de conclure avec certitude à une renonciation à faire valoir son droit ou lorsque son inaction a engendré des inconvénients pour l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 8C_639/2013 du 30 juillet 2014 consid. 7.1). 3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de partenariat et les baux de sous-location étaient interdépendants et que la clause IX point 3 du contrat de partenariat contenait une condition résolutoire, dont la réalisation était à même de provoquer la caducité de l'ensemble des contrats précités. Toutefois, comme l'ont relevé pertinemment les premiers juges, l'appelante n'a jamais prétendu que la condition résolutoire contenue dans le contrat de partenariat était remplie. Elle a au contraire déposé une requête de mesures provisionnelles visant à conserver les locaux et à poursuivre ses rapports contractuels avec l'intimée. En résolvant les contrats, l'appelante a par ailleurs démontré que pour elle, ceux-ci étaient encore en vigueur et n'étaient dès lors pas caducs. Soutenir uniquement à l'occasion de la présente procédure que les contrats étaient devenus caducs, comme argument subsidiaire à la validité de la résolution, relève dès lors de l'abus de droit, l'appelante ayant manifestement renoncé à faire valoir son droit à invoquer la caducité des contrats. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également. 4. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé les dommages-intérêts négatifs résultant de la résolution et de la caducité des contrats de collaboration et de sous-location, en application de l'art. 107 al. 2 CO. Encore plus subsidiairement, elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu son droit à être indemnisée pour ses dommages-intérêts positifs en application de l'art. 82 CO. 4.1 Celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre

obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat (art. 82 CO). Le débiteur auquel l'exécution est réclamée a le droit de refuser sa prestation en soulevant l'exception d'inexécution si, de son côté, le créancier qui poursuit l'exécution n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contre-prestation (ATF 128 V 224 consid. 2b; HOHL, op. cit., 2012, n. 1 ad art. 82 CO). Par exécution, il faut entendre l'exécution parfaite. Pour être parfaite, la prestation doit correspondre par son objet à celle qui est due et elle doit être exécutée au lieu fixé et au moment convenu (HOHL, op. cit., n. 2, Intro. art. 68-83 CO et n. 8 ad art. 82 CO). L'admission de l'exception d'inexécution suppose la réalisation de trois conditions: les prestations réciproques sont dues en vertu d'un seul et même contrat bilatéral parfait, les prestations sont toutes deux exigibles et le créancier n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contre-prestation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_498/2016 du 31 janvier 2017 consid. 4.2.1; 4C.319/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2). Il appartient au créancier qui poursuit l'exécution de sa créance de prouver les faits permettant de constater l'existence de la créance invoquée, le débiteur qui soulève l'exception d'inexécution doit prouver l'existence de sa contre-crédence; il appartient ensuite au créancier de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en application de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_68/2010 du 12 octobre 2010 consid. 3.2.3). 4.2 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La responsabilité fondée sur l'art. 97 al. 1 CO est soumise à quatre conditions : la violation du contrat, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage, ainsi que la faute. Le créancier supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des trois premières conditions (ou faits pertinents), ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5 p. 701 s.; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 126 III 189 consid. 2b p. 191 s.). En revanche, il incombe au débiteur, dont la faute est présumée, de prouver la quatrième condition, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ("à moins qu'il ne prouve..."); il supporte ainsi le fardeau de la preuve des faits libératoires pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence d'une faute ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_119/218 du 7 janvier 2019 consid. 5.2). 4.3 En l'espèce, il ressort des contrats conclus le 30 avril 2016 que les parties n'ont conditionné le paiement des deux tranches de 125'000 fr. à aucune exigence de durée du bail. Le paiement de la première tranche étant soumis à la signature et à l'acceptation formelle des contrats de sous-location par la bailleuse principale et celui de la seconde tranche à la seule condition de l'échéance du terme du 31 août 2016, ce indépendamment de toute promesse qu'aurait faite l'intimée afin de tenter de prolonger le bail. Comme l'ont relevé pertinemment les premiers juges, l'obligation de tenter de prolonger les baux jusqu'au 30 avril 2021 n'était qu'une obligation annexe ne remettant pas en cause le paiement des deux tranches précitées de 125'000 fr. Par ailleurs, l'appelante n'apporte aucune précision supplémentaire permettant de prouver le manque à gagner allégué. Comme le relève le Tribunal, les pièces produites à l'appui du chiffrage du manque à gagner ne sont que des projections et des moyens dépourvus de valeur probante. La Cour ne retenant pas la résolution des contrats ni leur caducité, l'appelante n'est pas en droit de réclamer des dommages-intérêts négatifs. Ce point du jugement attaqué sera confirmé. 5. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les règles en matière d'obligation de réduction du dommage prévues par l'art. 264 CO. 5.1

Selon l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. CHAIX, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II p. 67). Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités). Cela étant, le bailleur a l'obligation d'entreprendre ce qui est raisonnablement exigible pour réduire son dommage (cf. art. 264 al. 3 let. b CO). En cas de défaillance du locataire, il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou qu'elle paraît d'emblée inutile, se mettre lui-même à la recherche d'un nouveau locataire. Il ne faut cependant pas inverser les rôles, en ce sens que c'est au locataire qui entend se libérer prématurément de faire en sorte que son cocontractant en subisse le moins possible les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a, in Praxis 1999 p. 315 s.; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1, in Praxis 2003 p. 589; ATF 119 II 36 consid. 3c). A cet égard, doctrine et jurisprudence attendent du bailleur qu'il commence la recherche d'un locataire de remplacement au plus tôt après la restitution effective des locaux par le locataire sortant, recherche qui peut être effectuée par l'insertion d'annonces sur internet ou dans les journaux, par consultations des listes d'inscrits en attente de logement (pour un bailleur professionnel) ou encore par la communication de l'offre de logement à des régies de la place (arrêt du Tribunal fédéral 4C_171/2005 du 31 août 2005; ACJC/389/2007 du 2 avril 2007). Si le bailleur n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux, on réduira en équité le montant dû. Il en va ainsi lorsque le bailleur constate que le locataire sortant ne parvient pas à trouver un candidat ou ne veut pas effectuer des recherches (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 817). 5.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée devait réduire le dommage lié résiliation anticipée de l'appelante. Il ressort toutefois, au vu des spécificités de la sous-location litigieuse, que seul un partenaire dans le domaine médical aurait été intéressé à reprendre les contrats précités et à collaborer avec l'intimée dans ses propres installations médicales pour une durée aussi limitée. Partant, et nonobstant ce qu'allègue l'appelante, les premiers juges n'ont pas outrepassé leur pouvoir d'appréciation en retenant une durée prévisible d'un an et six mois pour trouver un nouveau sous-locataire, susceptible de reprendre les contrats précités dans les mêmes conditions que celles qui avaient été convenues entre les parties à la présente procédure. Le jugement attaqué sera ainsi confirmé sur ce point également. 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 loyer. * * * *

* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/491/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mai 2019 dans la cause C/18690/2017-6-OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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.