

GE_GERICHTE C/19996/2016 vom 21. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19996_2016

FR: GE_GERICHTE C/19996/2016 du 21 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE C/19996/2016 del 21 dicembre 2020

Erwägungen

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé la loi en retenant que les travaux effectués ne rentraient pas dans la définition de travaux soumis à l'art. 260a CO et en refusant de leur accorder une indemnité, en considérant notamment qu'ils auraient résilié leur bail sans fondement.

E. 2.1

Selon l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3). La plus-value au sens de l'art. 260a CO correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire et à l'utilité des travaux pour le bailleur (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd. 2012, n. 7 ad art. 260a CO; BURKHALTER, MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer (SVIT-Kommentar), éd. 2011, 78 ad art. 260-260a CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 260a CO). L'art. 260a al. 3 CO subordonne le droit à une indemnité au caractère considérable de la plus-value, lequel dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4; LACHAT, op. cit., n. 8 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 79 ad art. 260-260a CO; plus nuancé sur les circonstances à prendre en considération : HIGI, op. cit., n. 57 ss ad art. 260a CO). Le droit à une indemnité à la fin du bail est ainsi soumis aux trois conditions suivantes : 1° La rénovation ou la modification effectuée par le locataire doit avoir obtenu le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO). 2° L'appartement doit présenter une plus-value, laquelle correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire, et à l'utilité des travaux pour le bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_678/2014 du 27 mars 2015 consid. 4.1.1; 4C.18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1 et les références). 3° La plus-value doit être considérable : le caractère considérable dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (arrêts du Tribunal fédéral 4C.18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1; 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4 et les références). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question controversée de savoir s'il est nécessaire de fixer des limites, exprimées en francs ou en pour-cent, au-delà desquelles la plus-value doit se situer afin d'être qualifiée

de considérable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1). Quant à l'indemnité en tant que telle, elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste. Elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce. La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants : le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur; les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels. Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge. Statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_335 du 9 mai 2019 consid. 6.2 et les références citées). L'indemnité pour plus-value n'est due qu'à l'échéance contractuelle. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le juge pouvait exclure toute indemnité en cas de résiliation anticipée pour non-paiement du loyer, notamment au regard des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant de l'art. 2 al. 1 et 2 CC. Il serait en effet inéquitable que le locataire puisse tirer avantage d'une résiliation anticipée due à sa seule faute. Toutefois, même dans le cas d'une résiliation anticipée par le locataire, le Tribunal fédéral a parfois considéré qu'il n'était pas nécessaire de trancher, dans l'absolu, la question de savoir si le fait que le bail ait été résilié de manière anticipée pour non-paiement du loyer constituait un motif d'exclusion ou seulement de réduction de l'indemnité à laquelle le locataire peut prétendre sur la base de l'art. 260a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 8.2). Quant à la question de savoir si l'art. 260a al. 3 CO s'applique directement ou seulement par analogie, lorsque les travaux du locataire ont été fait au début du bail pour aménager des locaux bruts, le Tribunal fédéral a décidé qu'elle pouvait demeurer indécise, lorsqu'elle ne faisait l'objet d'aucun grief de la part des parties et n'avait aucune incidence sur le sort de l'indemnité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_335 du 9 mai 2019 consid. 6.3). Une partie de la doctrine récente en la matière s'exprime dans ce sens (CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete) in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2018, n o 167 pp. 137ss et références citées).

E. 2.2

En l'espèce, les locataires ont obtenu le consentement des bailleuses pour exécuter tous les travaux d'aménagement des locaux effectués lors de la prise de bail. La régie a même accompagné le choix des entreprises et vérifié la bonne exécution des travaux de même que les factures. A la fin des rapports contractuels, soit 11 ans après l'exécution desdits travaux, les locaux présentaient une plus-value par rapport à leur valeur initiale, s'ils avaient été restitués dans le même état qu'à l'entrée en possession, sans aucun des aménagements faits par les locataires. On peut se demander si cette plus-value doit être considérée comme amortie. En effet, d'après le comptable et les bilans produits à la procédure, tous les coûts des travaux d'aménagement avaient été amortis bien avant la résiliation du bail. Cette question peut toutefois demeurer indécise. En effet, la condition posée par la loi et la jurisprudence pour l'indemnisation fondée sur l'art. 260a al. 3 CO, à savoir que les locaux présentent une plus-value pouvant être qualifiée de considérable n'est pas remplie en l'espèce. Il est vrai que les locataires ont investi un montant important pour tous les travaux d'aménagement exécutés. Toutefois, les propriétaires ont participé auxdits coûts pour environ un tiers (même sans tenir compte des deux mois de loyer gratuits) et l'utilité objective de la majeure partie desdits travaux lors de la restitution des locaux pour les

bailleresses n'est pas établie. Bien que les locaux aient trouvé preneur plusieurs mois après leur libération par les locataires, à un loyer plus élevé, il a été allégué et il n'a pas été contesté que les nouveaux locataires ont détruit et reconstruit, voire modifié, une grande partie des installations. Par ailleurs, il ne fait pas de doute que des locaux adaptés pour des salles de classes ou de réunions, en vue d'y exploiter une école, ne sont pas adéquats sans travaux pour une activité de bureaux, correspondant aux besoins principaux du marché, comme celle des repreneurs (avocats). Les bailleuses n'ont ainsi pas pu tirer profit des aménagements des locataires après leur départ, du fait des aménagements effectués en vue de l'affectation des locaux à l'exploitation d'une école. Enfin, la question de savoir si les locataires ont résilié le bail en raison des problèmes financiers rencontrés dans leur activité ou en raison de leurs inquiétudes en vue des travaux de rénovation des façades envisagés par les bailleuses peut rester ouverte, puisqu'elle n'est pas déterminante pour trancher du litige. Les conditions posées pour l'octroi d'une indemnité fondée sur l'art. 260a al. 3 CO n'étant pas remplies, c'est à bon droit que les premiers juges ont débouté les locataires de toutes leurs conclusions. Le jugement attaqué sera en conséquence confirmé.

E. 3

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 18 novembre 2019 par A_____, en liquidation, et B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/973/2019 rendu le 16 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19996/2016-4-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE I ndication 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. La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.1.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.