

GE_GERICHTE C/20050/2007 vom 6. September 2010

GE Cour de justice, 2010-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20050_2007

FR: GE_GERICHTE C/20050/2007 du 6 septembre 2010

IT: GE_GERICHTE C/20050/2007 del 6 settembre 2010

Regeste

; BAIL À FERME ; ETAT DES LIEUX(CHOSE LOUÉE) | CO.267a; CO.277; CO.299

Erwägungen

E. 5

5.1 L'art. 283 al.1 CO stipule que le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, conformément à l'usage auquel elle est destinée. Il doit notamment en maintenir la productivité à long terme. Selon l'art. 277 CO, si des ustensiles, du bétail ou des provisions sont compris dans le bail, chacune des parties est tenue d'en remettre à l'autre un inventaire exact, signé, et de participer à une estimation contradictoire. L'art. 299b al. 1 CO prévoit que le fermier doit restituer à la fin du bail les objets portés à l'inventaire de même espèce et valeur ou payer la moins-value. Cette disposition concerne exclusivement les éléments mentionnés à l'art. 277 CO, soit les ustensiles (par exemple, l'équipement de la cuisine d'un restaurant (cf. RONCORONI, Commentaire romand, ad art. 277 CO, n. 4), le bétail ou les provisions comprises dans le bail qui doivent faire l'objet d'un inventaire avec estimation au sens de l'art. 277 CO. Dans les autres cas, il convient d'appliquer l'art. 299 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.412/2006 du 27 février 2007, consid. 2.2). S'agissant des objets visés dans l'inventaire (art. 277 CO), le fermier répond de leur éventuelle disparition ou de leur diminution de valeur, à moins que les objets non représentés aient péri par la faute du bailleur ou par la force majeure. L'indemnité pour les objets manquants est fixée en fonction du prix de ces objets au moment de leur restitution (RONCORONI, op. cit., ad art. 299b CO, n. 2-4). Pour les autres éléments qui ne sont pas visés à l'art. 277 CO, il convient d'appliquer l'art. 299 al.1 CO, lequel prévoit qu'à la fin du bail, le fermier doit restituer la chose avec tous les objets portés à l'inventaire dans l'état où ils se trouvent et donc pas dans celui où il les a reçus (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 2856, p. 419). Le bailleur a droit à des dommages-intérêts (art. 97 CO) correspondant à la valeur de remplacement des objets manquants en tenant compte de leur dépréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_572/2008, consid. 2; cf. ég. THEVENOZ, Commentaire romand, 2008, n. 34, let. A, ad art. 97 CO; WERRO, même ouvrage, n. 14, ad art. 42 CO). La valeur résiduelle peut être calculée en tenant compte de la valeur à neuf et d'un amortissement de 10% par an (arrêt du Tribunal fédéral 4A_572/2008 du 11 mars 2009, consid. 2). Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, il appartient au demandeur de prouver le dommage. L'art. 42 al. 2 CO précise que, lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Elle tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé, mais ne dispense pas ce dernier de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constitués des indices de l'existence du préjudice et

permettant l'évaluation ex æquo et bono du montant du dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.412/2006 du 27 février 2007, consid. 2.3.1).

E. 5.2

En l'espèce, l'intimée, lors de son audition devant le Tribunal, a reconnu devoir les montants réclamés par l'appelant pour le remplacement d'une chaise (168 fr.), de deux tables (115 fr. et 119 fr.) et de deux bonbonnes (310 fr. 37). Il lui en sera donc donné acte, étant précisé que ces sommes ont d'ores et déjà été versées au bailleur. Concernant la vaisselle, laquelle doit être considérée comme des ustensiles au sens de l'art. 277 CO, le constat d'huissier mentionne que plusieurs plats et de la vaisselle étaient manquants, compensés partiellement par quatre plats supplémentaires laissés sur place par les locataires. Lors de son audition devant le Tribunal, l'intimée a affirmé que la vaisselle manquante avait été remplacée par une nouvelle vaisselle achetée par ses soins. L'appelant n'a pas contesté ce point, se bornant à relever que cette vaisselle ne pouvait pas être utilisée dans son nouveau chauffe-assiettes. Le bailleur devra donc être débouté de ses conclusions en paiement (3'300 fr.) sur ce point. L'intimée a admis qu'une table métallique rouge et que le tapis de sol du grill étaient manquants, objets estimés à respectivement 425 fr. et 1'013 fr. 80 selon les factures produites par l'appelant. Il ne s'agit pas d'ustensiles au sens de l'art. 277 CO mais du mobilier du restaurant, pour lequel le bailleur peut être indemnisé conformément à l'art. 299 al. 1 CO. Ce dernier doit ici supporter la dépréciation de ces objets, ce qui résulte du reste de l'art. 17 de la convention de gérance signée par les parties. Or, les factures produites correspondent à la valeur à neuf de ce mobilier. La Cour considérera que ce matériel était entièrement amorti après neuf ans et dix mois d'utilisation (1^{er} février 1997-29 décembre 2006). L'appelant n'avait d'ailleurs pas mentionné ces deux montants parmi ses prétentions énumérées dans sa correspondance du 20 mars 2007. Quant au coût des 8'000 litres de mazout (estimés à 3'088 fr. 40 selon une facture du 27 janvier 1997), les enquêtes ont établi que la cuve à mazout avait été supprimée par l'appelant en cours de bail. Les locaux ont ainsi été chauffés au gaz à partir du 14 janvier 2005. Les intimés étaient donc dans l'impossibilité de remplir cette cuve à leur départ. Pour le surplus, il n'est pas établi (ni allégué) que les intimés n'auraient pas payé les factures de combustible pendant leur durée d'occupation de locaux. L'appelant n'établissant pas l'existence d'un autre dommage, il ne pourra qu'être débouté de ses conclusions. Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris sera intégralement confirmé, par substitution (partielle) de motifs.

E. 6.1

A titre superfétatoire, la Cour constate que, même dans l'hypothèse où l'avis visé par l'art. 267a al.1 CO aurait été conforme, le bailleur n'a pas établi que les défauts excédaient l'usure normale des locaux. Le bailleur supporte en effet la preuve (art. 8 CC) du défaut excédant l'usure normale et du dommage correspondant, ainsi que de l'inexistence du défaut lors de la conclusion du bail (LCHAT, Commentaire romand, n. 6, ad art. 267 CO). Le fermier doit pourvoir au bon entretien de la chose. Il 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 (art. 284 CO). Les réparations à charge du fermier ne doivent pas être supérieures à 1'000 fr. au total. Par ailleurs, sont des ustensiles et des outils de peu de valeur ceux dont le prix ne dépasse pas 50 fr. (G. RONCORONI, op. cit., ad art. 284 CO, n. 3). Le fermier ne répond pas de l'usure normale, ni de la perte normale de substance résultant de l'exploitation. Le fermier n'a que l'obligation de remédier aux dégradations qui

résultent d'une administration non diligente de la chose louée (art. 299 al. 3 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4C.412/2006 du 27 février 2007, consid. 2.2). Le bailleur supporte ainsi l'obligation de maintenir la chose dans un état conforme au contrat et doit dès lors assumer les autres réparations, en tant qu'elles n'incombent pas au fermier au sens de l'art. 284 CO (RONCORONI, op. cit., ad art. 279 CO, n. 1-2).

E. 6.2

En l'espèce, les dégâts constatés sur les carreaux de la cuisine et de la chambre froide relèvent de l'usure normale, le bailleur ayant admis que ceux-ci dataient d'une « bonne vingtaine » d'années. S'agissant de la réparation de la machine sous-vide, du fourneau THERMA, du chauffe-assiettes, de la machine à café, de la caisse enregistreuse, de la friteuse et de la trancheuse, le coût total réclamé par l'appelant s'élève à 15'306 fr. A l'évidence, il ne s'agit pas de petites réparations qui incombent à l'exploitant au sens de l'art. 284 CO. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'est pas établi que ces frais résultent d'une utilisation non diligente de ces appareils par les intimés. Au vu des déclarations des témoins et du bailleur lui-même, il apparaît au contraire que l'ensemble de ces appareils n'était pas neuf au début du bail et qu'ils étaient très usés à la date de la restitution des locaux. La machine sous-vide datait en effet de 20 ans selon l'appelant, de même que la trancheuse tandis que le chauffe-assiettes avait environ 15 ans. Or, vu leur usage commercial, ces appareils s'usent notoirement vite. La caisse enregistreuse datait « d'un autre âge » et la friteuse devait être remplacée selon les témoins entendus. Quant à la machine à café, l'appelant n'a pas produit de pièces permettant d'établir sa date d'achat, contrairement à l'engagement pris au terme de son audition devant le Tribunal. En tout état, il n'a pas été allégué que celle-ci était récente au début du bail, l'appelant se bornant à indiquer qu'elle était « sous révision ». Partant, il incombait en tout état à l'appelant de remplacer ce mobilier à ses frais.

E. 7

Le jugement querellé sera donc confirmé.

E. 8

L'appelant qui succombe, sera condamné au paiement d'un émolument de 300 francs envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC). Les intimés seront déboutés de leurs conclusions tendant à l'allocation de dépens, étant rappelé que l'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit sous la seule réserve de l'émolument prévu au stade de l'appel par l'art. 447 al. 2 LPC (ACJ no 23 du 8.02.1988 P c/ B, SJ 1988 p. 365).

E. 9

Dans l'hypothèse d'un recours devant le Tribunal fédéral, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. si bien que le recours en matière civile est recevable. * * * * *

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