

GE_GERICHTE C/20270/2006 vom 7. April 2008

GE Cour de justice, 2008-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20270_2006

FR: GE_GERICHTE C/20270/2006 du 7 avril 2008

IT: GE_GERICHTE C/20270/2006 del 7 aprile 2008

Regeste

; RESTITUTION ANTICIPÉE ; TRANSFERT DE BAIL | Recours au TF rejeté (| CO.264; CC.8; CO.88; CO.257a

Erwägungen

E. 2

Le Tribunal a retenu que la défenderesse n'avait pas restitué les locaux objet du bail avant le 1^{er} décembre 2006. Pour ce motif, une restitution anticipée de la chose louée n'entraîne pas en ligne de compte avant cette date. L'appelante conteste cette argumentation.

E. 2.1

L'art. 264 al. 1 CO permet au locataire de restituer la chose sans observer les délais ou termes de congé - et d'être ainsi libéré de ses obligations envers le bailleur - s'il présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Condition nécessaire à l'application de l'art. 264 CO, la restitution des locaux doit être opérée par le locataire. Il faut distinguer cette restitution du simple abandon d'usage de la chose louée qui, juridiquement, est sans pertinence. Il appartient ainsi au locataire de manifester auprès du bailleur son intention de renoncer définitivement au droit d'usage des locaux et de rendre cette intention clairement reconnaissable pour le bailleur. En outre, il faut que cette intention soit accompagnée d'actes concrets, de sorte que le bailleur soit mis en possession immédiate de la chose sans que subsiste d'obstacle de la part du locataire sortant. En d'autres termes, la restitution doit être effective et complète (Chaix, A la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II 55; Higi, Commentaire zurichois, n. 13 et 21 ad art. 264 CO; Lachat, Commentaire romand, n. 3 ad art. 264 CO). Cela implique que le locataire sortant remette toutes les clés des locaux (ATF 119 II 37 consid. 3c).

E. 2.2

La défenderesse soutient avoir abandonné l'usage des locaux dès le 15 octobre 2005 et se fonde sur les circonstances suivantes : elle avait signifié à la demanderesse sa résolution de ne pas ouvrir de boutique à la rue _____ et elle avait mis fin à la sous-location de l'arcade. Elle fait également valoir que, dans la mesure où deux locataires se sont intéressés à reprendre les locaux dès le 15 octobre 2005, cela impliquait nécessairement que les locaux fussent – selon ses termes – vides de sa personne ou de celle de sa sous-locataire. La défenderesse poursuit son raisonnement en affirmant que les courriers qu'elle a adressés à la demanderesse signifiaient que les locaux étaient effectivement restitués et que la propriétaire était désormais mise en possession immédiate de la chose louée. Comme on l'a vu, l'abandon d'usage des locaux litigieux par la défenderesse – lequel n'est d'ailleurs pas démontré – n'équivaut pas à une restitution de la chose louée. Si la locataire a certes indiqué

à plusieurs reprises à sa bailleresse qu'elle ne souhaitait plus occuper l'arcade de la rue _____, cela ne permet pas encore à la propriétaire d'en disposer librement. A teneur du dossier, cette libre disposition ne s'est pas concrétisée avant le 1^{er} décembre 2006. En décembre 2005, la défenderesse indiquait explicitement à la demanderesse qu'elle conservait encore les clefs des locaux et se tenait à disposition pour les remettre. Elle n'allègue pas avoir remis ces clefs ultérieurement. Elle n'a pas non plus allégué que les locaux se trouvaient immédiatement et librement accessibles à la demanderesse au cours de l'année 2006 et que celle-ci aurait, par exemple, fait procéder à des visites par des tiers intéressés par les locaux. A ce propos, la locataire se prévaut à tort d'une jurisprudence où le Tribunal fédéral a admis que la restitution ultérieure des clefs ne suffisait pas pour exclure la volonté du locataire de restituer les locaux dans la mesure où, quelques semaines auparavant, ce locataire avait adressé à la bailleresse une lettre qui ne laissait subsister aucun doute sur son intention de restituer (arrêt 4C.129/1999 du 5 octobre 1999, traduit in Mietrechtspraxis [mp] 2000 p. 32, consid. 2a) : dans le cas d'espèce, la locataire n'allègue pas avoir restitué les clefs des locaux, même "ultérieurement". De surcroît, comme les juges fédéraux ont eu l'occasion de le rappeler, ce cas particulier constitue une exception limitée à ces circonstances tout à fait particulières (arrêt 4C.446/2007 du 26 mars 2007 consid. 4.4); dès lors, cette exception doit être appréciée avec restriction. Enfin et surtout, à l'instar des premiers juges, il faut retenir que la défenderesse a signé deux contrats de transfert de bail, dans lesquels elle s'engageait à libérer les locaux, respectivement pour le 1^{er} novembre, puis pour le 1^{er} décembre 2006. Ces documents sont dénués de toute ambiguïté. De surcroît, ils ont été signés par la défenderesse alors qu'elle bénéficiait des conseils avisés de son avocat, spécialisé en droit du bail.

E. 2.3

Par conséquent, les locaux litigieux n'ont pas été restitués à la bailleresse avant le transfert du bail intervenu entre les parties et F_____ SA avec effet au 1^{er} décembre 2006. Dès lors, la défenderesse est tenue de s'acquitter des loyers et des charges dus jusqu'au 30 novembre 2006.

E. 3

Dans le cadre de son appel incident, la demanderesse réclame le loyer de l'entier du mois d'octobre 2005; elle se prévaut également d'un solde négatif de charges pour l'année 2006 qui porterait sa créance à 133'962 fr. 35. De son côté, la défenderesse affirme s'être acquittée de l'entier du mois d'octobre 2005 et admet que les charges sont dues à concurrence des acomptes déjà versés, sous imputation de deux soldes positifs de 765 fr. 65 pour chaque exercice. Dans la mesure où les parties ne produisent ni quittance – pour le paiement du loyer – ni décompte périodique des dépenses effectives – pour le paiement des frais accessoires – il convient de déterminer qui supporte le fardeau de la preuve des faits qu'elles allèguent.

E. 3.1

S'agissant du loyer du mois d'octobre 2005, l'existence ainsi que la quotité de cette créance sont désormais établies. Seule demeure litigieuse la question de savoir si la locataire s'en est acquittée, pour partie ou en entier. Sur le sujet, conformément à l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui a exécuté son obligation de prouver qu'il a effectivement fourni sa prestation (Loertscher, n. 1 ad art. 88 CO). Pour l'aider dans l'apport de cette preuve, l'art. 88 CO fait obligation au créancier de lui délivrer une quittance. La défenderesse ne produit aucune

quittance relative au loyer du mois d'octobre 2005. Elle ne produit aucun autre document susceptible d'établir le paiement de ce mois de loyer. A cet égard, les avis comminatoires envoyés par la bailleuse en décembre 2005 et janvier 2006 ne sont pas déterminants car ils n'avaient pas pour but de valoir quittance du paiement du loyer d'octobre 2005. De plus, il est plus aisé au débiteur de démontrer qu'il s'est acquitté d'un paiement qu'au créancier de prouver l'absence d'un tel versement. Par conséquent, la défenderesse sera condamnée à verser l'entier du loyer d'octobre 2005 à la demanderesse et le jugement entrepris sera modifié sur ce point.

E. 3.2

S'agissant des frais accessoires, il faut rappeler qu'à teneur de l'art. 257a al. 1 CO, ceux-ci sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Les frais accessoires sont ainsi des dépenses que supporte le bailleur pour des prestations qu'il fournit lui-même ou qu'il fait fournir par un tiers; ils doivent correspondre aux dépenses effectives du bailleur (art. 257b al. 1 CO). Cela a pour conséquence que c'est au bailleur qu'incombe le fardeau de la preuve des dépenses qu'il facture en tant que frais accessoires (Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Séminaire bail à loyer, Neuchâtel 2002, p. 6). En l'espèce, la demanderesse n'a absolument pas démontré l'existence des dépenses qu'elle a dû consentir au titre de charges pour l'arcade litigieuse. Comme la défenderesse admet cependant que ces charges sont justifiées à hauteur des acomptes déjà versés, sous déduction de deux soldes positifs de 765 fr. 65, le jugement de première instance pourra être confirmé.

E. 3.3

Ce qui précède amène à réformer partiellement le jugement entrepris dans la mesure où la défenderesse sera condamnée à verser les loyers suivants : 3 mois à 9'835 fr. pour l'année 2005 et 11 mois à 10'110 fr. pour l'année 2006, soit un total 140'715 fr. Compte tenu des déductions (admise par les parties : 6'048 fr. 50) et retenue par le présent arrêt (2 x 765 fr. 65), la somme due par la défenderesse s'élève à 133'135 fr. 20. La date de départ des intérêts moratoires n'est pas spécifiquement contestée et sera confirmée.

E. 4

La défenderesse reprend en appel ses conclusions reconventionnelles en constatation de droit. S'agissant de la prétendue nullité des poursuites intentées par la demanderesse, les conclusions de la défenderesse doivent être rejetées puisque celle-ci est justement condamnée à verser un montant supérieur à celui mentionné dans le commandement de payer litigieux. En ce qui concerne la nullité des formulaires de transferts de bail que la défenderesse a signés, force est de constater que cette question est sans objet pour les contrats des 3 octobre 2005 et 5 octobre 2006 qui n'ont pas été ratifiés par la demanderesse et qui ne sont - par conséquent - pas venus à chef. En ce qui concerne le formulaire du 23 novembre 2006, il a été signé par la bailleuse, la locataire transférante et la bénéficiaire du transfert. Aucune de ces parties ne se prévaut d'un vice de la volonté sur le sujet. La défenderesse était assistée d'un mandataire professionnel qualifié. Enfin, la défenderesse ne peut déduire aucune conséquence du caractère semi impératif de l'art. 264 CO puisque cette question n'a de pertinence que lorsqu'il s'agit d'examiner la portée de conditions générales dérogeant au système légal (Chaix, op. cit., p. 54; Higi, op. cit. n. 3 ad art. 264 CO; Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 264 CO). En revanche, les parties restent toujours libres de convenir, dans un cas particulier, d'un transfert de bail en lieu et place d'une restitution

anticipée de la chose louée. Dès lors, il ne sera pas donné suite aux conclusions reconventionnelles de la défenderesse. S'agissant enfin de la question de la garantie bancaire, le Tribunal a – à juste titre – retenu que, dans la mesure où la défenderesse était débitrice de la demanderesse, elle ne pouvait en obtenir la libération. La défenderesse n'émet aucune critique sur ce sujet de sorte que, de toute manière, ce point de son appel serait irrecevable.

E. 5

Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel sera mis à la charge de la partie appelante (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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