

## **GE\_GERICHTE C/20920/2010 vom 3. Dezember 2012**

GE Cour de justice, 2012-12-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_20920\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20920_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/20920/2010 du 3 décembre 2012

IT: GE\_GERICHTE C/20920/2010 del 3 dicembre 2012

### **Regeste**

BAIL À LOYER; DIMINUTION DE LOYER; IMMISSION; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; DOMMAGE | CO.42.1

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

Le principe d'une indemnisation de la perte d'exploitation n'est pas contesté, mais les parties divergent sur la méthode de calcul à retenir. L'appelante estime que la baisse des bénéfices ne peut être due à la fermeture de l'établissement puisque le bénéfice dont fait état l'intimé pour la période du 25 août au 31 décembre 2011 est quasiment comparable à celui réalisé durant les années précédant la fermeture. Elle relève que l'intimé n'a produit aucune facture prouvant les frais engagés pour la publicité de son établissement lors de sa réouverture et insiste sur le fait que les témoins entendus dans le cadre de la procédure ont permis au Tribunal d'effectuer correctement le calcul la moyenne des bénéfices réalisés. L'intimé estime pour sa part que le compte d'exploitation de la boucherie pour la période d'août à décembre 2011 établit une nette baisse du bénéfice en comparaison avec les années précédentes et qu'il a en outre été forcé d'encourir des frais de publicité. Il reproche aux premiers juges d'avoir mal calculé son revenu moyen dans le cadre de l'exploitation de la boucherie, relevant que les pièces produites et les témoignages recueillis attestent d'un bénéfice supérieur à celui retenu par le Tribunal, et que le point de départ de l'intérêt tel que fixé par le jugement susmentionné est erroné. Sur le principe, la diminution du chiffre d'affaires, qui constitue un gain manqué, peut être indemnisée dans le cadre de l'art. 259e CO (LCHAT, op. cit., p. 297; BOHNET, Droit du bail à loyer, 2010, p. 403 nos 6 et 7; AUBERT, op. cit., p. 31, no 76; CARRON, Bail et travaux de construction, 17 e séminaire sur le droit du bail, 2012, p. 104, no 204). Sur le fond, et dans le cadre du pouvoir d'appréciation qui est le sien (art. 42 al. 2 CO), la Cour considère, à l'instar des premiers juges, qu'il convient de retenir la moyenne des bénéfices réalisés au cours des 3 années précédant la fermeture, pour déterminer le gain manqué, soit 2007 à 2009. Manifestement, l'année 2009 a été une année exceptionnelle, puisque nonobstant la fermeture pendant 3 mois de la boucherie, certifiée par un témoin et mentionnée par une attestation écrite spécifique d'une fiduciaire, le bénéfice réalisé a été supérieur de près de 50% à celui des autres années. La Cour retient donc que l'exploitation de la boucherie génère un bénéfice moyen de 23'934 fr. par année et que le gain manqué de février 2010 à juillet 2011 inclusivement, soit 1,5 année, s'élève par conséquent à 35'901 fr. Dès lors que l'intimé n'a pas eu à s'acquitter de loyer pendant la période de fermeture, il convient d'en déduire le montant, ce qu'il ne conteste pas. Il indique s'être acquitté du loyer de février 2001 mais la pièce à laquelle il se réfère constitue un ordre de paiement, et non une preuve de paiement. Dans la mesure toutefois où l'appelante n'a pas contesté avoir reçu ce montant, la Cour

retiendra que l'intimé doit se voir imputer les loyers de mars 2010 à juillet 2011, soit 8'194 fr. A ce stade, le montant dû s'élève ainsi à 27'707 fr. Ce montant porte intérêts au taux usuel de 5% (JdT 2006 I 138), à la date moyenne du 1<sup>er</sup> novembre 2010. Il convient en outre de rajouter les frais spécifiques, établis par pièces et en lien avec la fermeture des locaux loués à raison des travaux, soit un montant de 2'073 fr. 10, qui n'est remis en cause par aucune des parties. C'est ainsi un montant total de 29'890 fr. 10 qui est dû.

### **E. 6.1**

L'intimé prétend encore au versement d'une indemnité pour perte de clientèle. Cette prétention a été rejetée par les premiers juges, faute d'allégué relatif à l'existence d'un dommage lié à une perte de clientèle, le Tribunal relevant que le seul client entendu en qualité de témoin a déclaré s'être rendu dans la boucherie le premier jour de sa réouverture. L'intimé conteste ce raisonnement, en indiquant avoir allégué dans ses écritures de première instance une perte de clientèle, qu'il illustre et concrétise par la comparaison entre le chiffre d'affaires, respectivement le bénéfice, réalisés avant les travaux, d'une part, et ceux réalisés après la réouverture de son commerce, d'autre part. L'intimé fait ainsi valoir un préjudice consistant en une réduction de son chiffre d'affaires et de son bénéfice. Il ne prétend pas, à juste titre, que sa clientèle aurait une valeur économique propre, indépendante du chiffre d'affaires qu'elle engendre. Il ne prétend pas non plus que cette clientèle serait définitivement perdue. Parmi d'autres conditions, l'obtention de dommages-intérêts fondés sur l'art. 259e CO suppose un lien de causalité adéquate (LACHAT, Commentaire Romand, 2<sup>ème</sup> éd., no 1 ad art. 259e CO, p. 1757; BOHNET, op. cit., no 12 ad art. 259e CO, p. 405). Le lien de causalité adéquate est établi lorsqu'une cause est propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner un effet du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat parait de façon générale favorisée par le fait en question (WERRO, Commentaire Romand, 2<sup>ème</sup> éd., no 43 ad art. 41, p. 376; ATF 129 II 312, consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5C\_125/2003 consid. 4.1 = SJ 2004 I 410; ACJC/640/2011 du 20 mai 2011, consid. 6.1; ACJC1220/2010 du 22 octobre 2010, consid. 9.1). C'est une question de droit (WERRO, op. cit., loc. cit.; ATF 129 II 312, consid. 3.2; ATF 123 III 110, consid. 2). Pour décider si la causalité est adéquate, le juge doit user de son pouvoir d'appréciation (art. 4 CC) (WERRO, op. cit., no 44 ad art. 41 CO, p. 377). En l'occurrence, si la fermeture des locaux engendre à l'évidence la perte de tout chiffre d'affaires, le lien de causalité adéquate entre la fermeture des locaux et la baisse du chiffre d'affaires s'estompe au fur et à mesure que la date de réouverture du commerce s'éloigne : il faut néanmoins un certain temps, lié à l'inertie de la clientèle et à sa volatilité, pour développer le chiffre d'affaires, et ce d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, la réouverture du commerce n'a pas pu être pleinement anticipée en raison des aléas liés aux travaux de rénovation. La durée de la fermeture joue un rôle non négligeable : plus elle est importante, plus la clientèle risque de ne pas revenir. La clientèle d'un commerce n'en est pas captive et son importance et son assiduité dépendent également, surtout dans un environnement concurrentiel comme l'est le centre-ville où se situent les locaux litigieux, du dynamisme et du sens de l'accueil du commerçant. Le bénéfice annuel de l'intimé oscillait entre 16'000 fr. et 21'000 fr. de 2006 à 2008, avant de monter à 29'000 fr. en 2009. Pour la période postérieure à la réouverture du commerce, les chiffres communiqués par l'intimé, dont l'appelante relève qu'ils n'ont été ni audités ni certifiés sous la foi du serment, sont notablement inférieurs, puisque le bénéfice réalisé en 2011, sur 4 mois et quelques jours d'exploitation du commerce (25 août - 31 décembre), s'élève à 5'291 fr. 91 et que les 2 premiers mois de 2012 ont dégagé un excédent

de recettes de 614 fr. 30. La perte d'exploitation subie par l'intimé en lien avec le défaut s'est prolongée au-delà de la date de fermeture de ses locaux, se poursuivant pendant la période de préparation à la réouverture du commerce, l'intimé ne pouvant raisonnablement achalander ni ouvrir son étal du jour au lendemain, et les premiers mois d'exploitation de la boucherie. Au-delà, l'appelante ne peut être tenue pour responsable d'un éventuel fléchissement du bénéfice. Statuant ex bono et aequo (art. 4 CC), la Cour retient que le préjudice indemnisable pour la période postérieure à juillet 2011 s'élève à 10'000 fr., ce montant portant intérêt à la date moyenne du 15 octobre 2011.

#### **E. 7**

Les montants dus à l'intimé sont ainsi les suivants : - 29'780 fr. 10 avec intérêts au taux de 5% dès le 1<sup>er</sup> novembre 2010, au titre de la perte d'exploitation de février 2010 à juillet 2011; - 10'000 fr avec intérêts au taux de 5% dès le 15 octobre 2011, au titre de la perte d'exploitation postérieure à juillet 2011; - 44'412 fr. 40, plus TVA, au titre des honoraires d'avocat; - 1'731 fr. au titre des débours d'avocat. Le jugement entrepris sera modifié en conséquence.

#### **E. 8**

8.1. La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC).

#### **E. 8.2**

Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel principal et l'appel joint interjetés par la VILLE DE GENEVE et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/54/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 janvier 2012 dans la cause C/20920/2010-4-D. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris. Et statuant à nouveau : Condamne la VILLE DE GENEVE à verser à A\_\_\_\_\_ les montants suivants : - 29'780 fr. 10 avec intérêts au taux de 5% dès le 1<sup>er</sup> novembre 2010, au titre de la perte d'exploitation; - 10'000 fr. avec intérêts au taux de 5% dès le 15 octobre 2011, au titre de la perte d'exploitation; - 44'412 fr. 40, plus TVA, au titre des honoraires d'avocat; - 1'731 fr. au titre des débours d'avocat. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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 ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 8.2).

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