

GE_GERICHTE C/22524/2014 vom 11. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22524_2014

FR: GE_GERICHTE C/22524/2014 du 11 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE C/22524/2014 del 11 settembre 2017

Regeste

BAIL À FERME ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL) ; FRAIS DE RÉPARATION | CO.275; CO.259a; CO.279; CO.259d; CO.284;

Erwägungen

E. 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).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 58'320 fr., ce qui est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

A teneur de l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. La mise en gérance libre, c'est-à-dire la cession par le biais d'un sous-contrat de l'usage d'un établissement public prêt à être exploité avec son matériel, sa clientèle et son réseau de fournisseurs, donne lieu à un bail à ferme non agricole (Lachat, Le bail des cafés et des restaurants, in XVIII^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 226). En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de gérance libre, portant sur l'exploitation d'un hôtel, à savoir un contrat de bail à ferme non agricole au sens des art. 275 et ss CO.

E. 2.2.1

En vertu de l'art. 288 al. 1 let. b CO, les dispositions sur le bail à loyer (art. 258 et 259a à 259i CO) sont applicables par analogie lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au fermier et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou que le fermier est empêché d'user de la chose conformément au contrat. La référence à une application analogique des dispositions sur le bail à loyer s'explique par le fait que les

parties à un bail à ferme disposent d'une certaine latitude pour déterminer à qui incombe l'entretien de la chose affermée sous l'angle des art. 279 et 288 CO (Higi, Commentaire zurichois, n° 4 ad art. 288 CO). L'art. 288 al. 2 let. b CO précise pour le surplus qu'il ne peut être dérogé aux art. 259a à 259i CO au détriment du fermier si le contrat porte sur des locaux commerciaux, ce qui est le cas en l'espèce.

E. 2.2.2

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet. La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (Tercier, La partie spéciale du Code des obligations, n° 1080 et 1082; Corboz, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130-131; Gauch, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache - einige Gedanken zum neuen Mietrecht in RJB 128/1992 p. 189 et ss). Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. La notion de défaut est identique, quels que soient le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Faute de définition légale, elle 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 (arrêt précité, consid. 3.1; SJ 1997, p. 661, consid. 3a). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les usages courants, voire les normes de droit public, l'âge et le type de construction, le montant du loyer, ainsi que toutes les conventions particulières voulues par les parties (Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in XII^{ème} séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 217; Higi, op. cit., n° 28 ad art. 258 CO). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué.

E. 2.2.3

En vertu de l'art. 279 CO, le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité. Inversement et à teneur de l'art. 284 CO, le fermier 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. Ainsi, dès lors que la remise en état n'entre pas dans la notion de "bon entretien" ou de "petites réparations", qui incombent au fermier (art. 284 CO), mais constitue une "grosse réparation" (art. 279 CO), les frais qui en découlent doivent être supportés intégralement par le bailleur (Roncoroni, Commentaire Romand CO-I, 2^{ème}

édition, n. 2 ad art. 279 CO; Studer, Commentaire bâlois, 6^{ème} édition, n. 6 ad art. 279 CO). L'obligation du bailleur d'assumer les frais des grosses réparations a, dans l'ensemble, un caractère impératif, à tout le moins dans les hypothèses prévues par l'art. 288 al. 2 CO (Studer, op. cit., n. 3 ad art. 279 CO), soit notamment dans le cadre d'un bail à ferme portant sur un local commercial. Seule une définition particulière et restrictive de l'usage convenu du bien affermé peut à la rigueur venir tempérer le principe posé par l'art. 279 CO (Higi, op. cit., n. 6 et 18 ad art. 279 CO). Les petites réparations au sens de l'art. 284 CO ont, quant à elles, une portée un peu plus étendue que les menus défauts que le preneur, dans un bail à loyer, doit supprimer à ses frais en vertu de l'art. 259 CO (Tercier, Les contrats spéciaux, 4^{ème} édition, n° 2833). Leur nature dépend des caractéristiques du bien affermé. Dans le domaine de la restauration et de l'hôtellerie, la notion recouvre les services périodiques visant à assurer le nettoyage et le fonctionnement régulier des équipements, ainsi que le renouvellement du petit matériel, à l'exclusion du remplacement d'appareils coûteux (Higi, op. cit., n. 19 ad art. 284 CO). L'art. 284 CO oblige en effet le fermier à conserver la chose affermée dans l'état où elle se trouvait au début du bail. Il s'en suit que les frais relatifs aux travaux périodiques (par exemple peinture des locaux, nettoyage des conduites ou détartrage des chauffe-eaux) ou autres travaux d'entretien (par exemple remplacement des tuiles ou de vitres cassées, rendre étanches les conduites) sont à la charge du fermier, dont l'obligation va plus loin que celle du locataire dans le cadre d'un contrat de bail à loyer, ce qui se justifie par le fait que le fermier a plus de droits que le locataire et se trouve en général mieux à même d'exécuter les travaux nécessaires que ne l'est le locataire (Roncoroni, op. cit., n. 1 et 2 ad art. 284 CO). En ce qui concerne en revanche les réparations, certains auteurs suggèrent, pour les travaux à charge du fermier, une limite de 1'000 fr. (Studer, op. cit., n. 3 ad art. 284 CO; Roncoroni, op. cit., n. 3 ad art. 284 CO). Enfin, s'agissant des ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage, et dont le remplacement incombe au fermier, la doctrine retient une valeur maximum de 50 fr. (Roncoroni, op. cit., n. 3 ad art. 284 CO). Les dérogations au détriment du fermier sont nulles lorsqu'elles sont prévues dans un bail portant sur des locaux commerciaux (art. 288 al. 2 let. b CO).

E. 2.3

2.3.1 En l'espèce, les appelants considèrent que les frais de remplacement des téléviseurs incombent aux gérants, conformément à leurs obligations contractuelles. Il ressort du contrat de bail à ferme que le gérant doit veiller à l'entretien de tout le matériel et de tout l'appareillage et qu'il est responsable du maintien, en quantité et en qualité, du matériel mis à sa disposition. Cela signifie que le gérant doit prendre à sa charge les travaux de remise en état qui entrent dans la notion de "bon entretien" ou de "petites réparations" au sens de l'art. 284 CO, une clause prévoyant la prise en charge, par le fermier, de grosses réparations au sens de l'art. 279 CO étant au demeurant nulle, conformément à l'art. 288 al. 2 let. b CO. En l'occurrence, les frais réclamés correspondent au remplacement des téléviseurs, à la pose de supports muraux et de câbles d'antenne, au changement de l'ensemble des prises d'antenne et à la majoration due à la conclusion d'une vente à tempérament, soit des frais afférents au remplacement des téléviseurs et non des travaux d'entretien ou de maintien desdits appareils. Les frais y relatifs, réclamés par les intimés, totalisent la somme de 50'760 fr. soit un montant largement supérieur à 1'000 fr. et un coût arrondi, par téléviseur, de 906 fr. (50'760 fr. divisé par 56 postes), soit une somme supérieure au seuil de 50 fr. arrêté par la doctrine. Les appelants admettent d'ailleurs que le coût par téléviseur est supérieur audit seuil puisqu'ils indiquent, dans leur mémoire d'appel, que le coût d'un téléviseur 24 pouces

s'élève à 351 fr. (5'265 fr. / 15 téléviseurs) et celui d'un téléviseur 32 pouces à 453 fr. (18'120 fr. / 40 téléviseurs). Le fait que les fermiers aient provisionné des frais et dépenses d'entretien n'y change rien. En effet, d'une part la constitution d'une telle provision n'est ni une obligation légale ni contractuelle mais uniquement une précaution prise par le fermier dans le cadre de la gestion de son commerce. D'autre part, cette précaution n'implique pas que les obligations du fermier soient étendues au paiement de frais relatifs à de grosses réparations, obligation qui serait au demeurant contraire à l'art. 288 al. 2 let. b CO. En outre, les appelants n'ont pas démontré que les intimés n'auraient pas pris les mesures nécessaires au maintien des téléviseurs. Au contraire, l'instruction a établi que les remplacements effectués étaient nécessaires en raison de l'obsolescence technique des téléviseurs, lesquels n'étaient plus compatibles avec le nouveau mode de diffusion numérique. Il s'ensuit que le Tribunal a correctement appliqué le droit en considérant que la prise en charge des frais de remplacement des téléviseurs incombait aux bailleurs.

E. 2.3.2

S'agissant plus spécifiquement du montant réclamé, les appelants soutiennent que le Tribunal aurait dû retenir un montant inférieur à 50'760 fr., soit en l'occurrence la somme de 29'383 fr., correspondant au coût de remplacement des téléviseurs par des objets de même dimension. En l'espèce, N_____ a déclaré que le choix de la dimension des appareils a été fonction de celle des pièces, à savoir un format plus petit dans les chambres à dimension réduites et un format 32 pouces dans les autres. Par ailleurs, le témoin a déclaré que si l'ensemble du parc avait été remplacé par des téléviseurs 24 pouces, le coût y relatif, hors TVA, aurait été de 19'305 fr., tandis que celui relatif au remplacement du téléviseur de 32 pouces aurait été de 453 fr. Il est ainsi établi que les intimés auraient pu remplacer les téléviseurs existants par des téléviseurs de tailles plus petites (mais plus grandes que celles des téléviseurs précédents), réduisant ainsi leur dommage. A ce coût convient-il d'ajouter les sommes de 9'625 fr. hors TVA, facturée pour la rénovation à certains étages des prises et câblages qui étaient trop vétustes, de 1'767 fr. pour la pose de 19 supports muraux et de 275 fr. pour la fourniture de 55 câbles d'antenne. En effet, ces coûts, d'un montant total supérieur à 1'000 fr., font partie des frais afférents au remplacement des téléviseurs, de sorte qu'il convient de retenir qu'il s'agit également de grosses réparations au sens du droit du bail à ferme agricole. Par ailleurs, le poste "majoration" du contrat de M_____ du 16 octobre 2014 doit également être pris en charge par les appelants car ceux-ci ont refusé de prendre en charge des réparations qui leur incombait, tandis que les intimés le leur avaient demandé explicitement, par courriers des 12 mai et 30 juin 2014. En ajoutant ainsi au coût relatif au remplacement des téléviseurs existants par des téléviseurs de taille légèrement plus grande, le dommage devant être mis à la charge des appelants s'élève à 45'580 fr. (19'305 fr. pour 55 téléviseurs 24 pouces, 453 fr. pour un téléviseur 32 pouces, 9'625 fr. pour les prises et câblages trop vétustes, 1'767 fr. et 275 fr. pour la fourniture de supports muraux et câbles d'antenne, 11'805 fr. pour la majoration due à la conclusion du contrat de vente à tempérament et 2'350 fr. de TVA, calculée à 8% sur la totalité des frais hors majoration). Le jugement entrepris sera modifié en ce sens. Cette somme doit porter intérêt à 5% l'an dès le 4 novembre 2014, ce qui ne viole pas le principe de l'interdiction de l'anatocisme (art. 105 al. 3 CO) car le poste "majoration" ne constitue pas un intérêt moratoire au sens de l'art. 104 CO mais un dommage supplémentaire au sens de l'art. 106 CO, qui doit être pris en charge par les appelants dans la mesure où ils ont par leur faute, en refusant de prendre en charge des frais qui leur incombait, causé ce dommage.

E. 2.3.3

Les intimés font appel joint du jugement querellé, concluant à ce que les appelants soient condamnés à leur verser la somme de 7'560 fr., correspondant aux frais relatifs au remplacement des néons de l'enseigne lumineuse de l'hôtel. Dans le cadre de la procédure par-devant le Tribunal, les appelants n'ont pas contesté que l'enseigne était défectueuse et que le changement de certains néons était nécessaire.

E. 2.3.4

En l'occurrence, les premiers juges ont considéré que les travaux de remplacement des néons représentaient des travaux périodiques dont le coût pouvait donc dépasser la limite de 1'000 fr. retenue par la doctrine, une telle prise en charge pouvant être mise en parallèle avec d'autres travaux d'entretien périodiques comme la peinture des locaux. Or, le remplacement des néons concernés, lesquels forment l'enseigne lumineuse, n'est pas comparable à des travaux de réfection de peinture. Un tel remplacement constitue en effet une grosse réparation au sens de l'art. 279 CO, d'une part, car le coût du remplacement est supérieur à la limite de 1'000 fr. et, d'autre part, car les travaux ont nécessité la location d'un camion élévateur avec un chauffeur machiniste expérimenté pour permettre l'accès à l'enseigne. En outre, les appelants n'ont pas démontré que les fermiers auraient mal entretenu l'enseigne. Ainsi, les bailleurs restent devoir à verser aux fermiers la somme de 7'560 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 4 novembre 2014.

E. 2.3.5

Il découle de ce qui précède que le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera annulé et les appelants seront condamnés conjointement et solidairement à verser aux intimés la somme totale de 53'140 fr. (45'580 fr. + 7'560 fr.), avec intérêts à 5% l'an dès le 4 novembre 2014.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 8 décembre 2016 par B_____, A_____ et C_____ et l'appel joint interjeté le 9 janvier 2017 par E_____ et F_____ contre le jugement JTBL/1017/2016 rendu le 7 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22524/2014-1-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Condamne B_____, A_____ et C_____, conjointement et solidairement, à verser à E_____ et F_____, pris solidairement, la somme de 53'140 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 4 novembre 2014. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, 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 à 15'000 fr.

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