

GE_GERICHTE C/24755/2018 vom 4. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24755_2018

FR: GE_GERICHTE C/24755/2018 du 4 août 2022

IT: GE_GERICHTE C/24755/2018 del 4 agosto 2022

Erwägungen

E. 6

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir écarté à tort leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts.

E. 6.1

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557 ; ACJC/576/2020 du 04.05.2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 06.04.2020 consid. 3.1).

E. 6.2

Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3). C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312 ; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5;

ACJC/653/2021 du 25.05.2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

E. 6.3

Conformément au principe consacré à l'art. 44 CO, qui oblige le créancier à réduire son dommage, le juge peut en effet réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009 du 1er février 2010 consid. 6.2; ACJC/1766/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4).

E. 6.4

En l'espèce, les appelants exposent que le manque à gagner subi durant plusieurs mois du fait que les travaux de séparation de l'arcade réalisés en 2010 n'avaient pas été régularisés avait été admis par l'intimée. Le Tribunal avait erré en retenant qu'ils n'avaient pas exposé de manière exacte leur dommage dès lors qu'ils étaient dans l'impossibilité de fournir une suite de bilans, faute d'avoir pu exploiter leur commerce dès la conclusion du bail. La Cour fait siens les arguments du Tribunal l'ayant conduit à écarter la prétention des appelants en paiement de dommages-intérêts. L'absence de production de la moindre pièce, notamment du business plan pourtant remis à la bailleresse, pour établir les perspectives de gains futurs générés par l'exploitation de la salle de jeux, permettait aux premiers juges de retenir que les appelants avaient échoué à apporter la preuve du dommage subi. La proposition d'estimation du dommage des appelants part du postulat d'un chiffre d'affaires annuel brut de 1'000 fr. par jour, soit 313'000 fr. l'an; les charges d'exploitation invoquées de 188'000 fr. sont invérifiables et dépourvues de tous détails, empêchant d'en cerner la réalité et la crédibilité. Enfin, les appelants exposent que le dommage subi et estimé s'élèverait à 10'417 fr. par mois. Aucun moyen de preuve n'a été fourni, ni aucune expertise privée produite qui aurait permis de valider les chiffres présentés et la pertinence économique de ce calcul. Il pouvait être attendu des appelants qu'ils apportent tout élément de fait ou indice de l'existence du dommage en vue de faciliter sa compréhension et la manière dont il a été estimé. La prétention des appelants s'apparente donc à une formulation peu précise, d'une ampleur invérifiable, ce qui exclut toute possibilité de fixer le dommage même en équité. A juste titre, les premiers juges ont retenu que les appelants avaient échoué à apporter la preuve de leur dommage. Il sera encore rappelé que les appelants, pour les raisons déjà exposées plus haut, ont laissé s'écouler un temps anormalement long depuis la conclusion du bail pour mener les démarches administratives leur permettant d'obtenir l'autorisation d'exploiter la salle de jeux. De plus, depuis la réparation du défaut juridique par la délivrance de l'autorisation du _____ septembre 2018, les appelants ont renoncé à entreprendre les travaux visant à modifier l'affectation des locaux, et n'ont pas adopté une attitude visant à réduire leur dommage. Partant, ils sont largement responsables du dommage invoqué et n'ont pas déféré à leur obligation de réduire celui-ci en ne prenant aucune disposition pour compléter leur dossier auprès du Service de la police du commerce

et pour obtenir l'attestation globale de conformité manquante. Le grief des appelants sera ainsi rejeté et le jugement confirmé en tant qu'il déboute les appelants de leur prétention en paiement de dommages-intérêts.

E. 7

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 recevable l'appel formé le 3 juin 2021 par B_____ et A_____ SARL contre le jugement JTBL/376/2021 rendu le 3 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24755/2018-5-OSD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais 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.