

GE_GERICHTE C/29631/2005 vom 13. Oktober 2008

GE Cour de justice, 2008-10-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29631_2005

FR: GE_GERICHTE C/29631/2005 du 13 octobre 2008

IT: GE_GERICHTE C/29631/2005 del 13 ottobre 2008

Regeste

; LOCATAIRE DE REMPLACEMENT | CO.264; CO.257a

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 443 et 444 LPC). Le Tribunal a statué en premier ressort, la valeur litigieuse étant supérieure à 8'000 fr. (art. 56P al. 2 LOJ). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC).

E. 2

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO).

E. 2.1

En l'espèce, le locataire a mis un terme au bail, par courrier du 25 juin 2004, « pour sa prochaine échéance contractuelle du 30 juin 2006 ». Il remet toutefois en cause l'échéance du bail, en se prévalant de la disposition particulière du contrat liant les parties, permettant dès le 1^{er} juillet 2004 une résiliation du bail moyennant un préavis de 6 mois. Selon le locataire, la loyauté commerciale aurait dû amener le propriétaire et la régie en charge de l'immeuble à attirer son attention sur la disposition particulière précitée. En outre, le fait qu'il ait indiqué vouloir quitter les lieux dès juillet 2004 devait être compris comme révélateur de son intention d'être libéré au plus tôt de ses obligations. Comme le locataire le relève lui-même, la disposition contractuelle permettant une résiliation anticipée du bail ne pouvait être invoquée qu'à partir du 1^{er} juillet 2004, de sorte qu'il ne pouvait s'en prévaloir en juin 2004. Par ailleurs, la disposition contractuelle en cause constitue une clause particulière en faveur du locataire, qui a été insérée dans les dispositions particulières du bail du 22 juin 2001, sous l'intitulé « résiliation anticipée ». Sur le principe, il incombe à chaque partie au contrat de veiller à la sauvegarde de ses propres intérêts et non pas de préserver ceux de son cocontractant, en particulier en matière d'obligations synallagmatiques, étant par ailleurs rappelé que les relations entre un bailleur et la régie

gérant son immeuble relèvent du mandat (ATF 106 II 157 ; MARCHAND, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, 14 e séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 5; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 73; ENGEL, Contrats de droit suisse, Berne, 2000, 2 ème éd., p. 498), dont l'objet consiste à sauvegarder les intérêts du bailleur (LACHAT, op. cit., loc. cit.), et non à conseiller un locataire ou à défendre ses intérêts. Non seulement le bailleur et sa régie n'avaient ainsi aucune obligation de signaler au locataire qu'il aurait pu, à partir du 1 er juillet 2004, se prévaloir d'une des dispositions particulières du contrat, mais encore ils n'avaient en l'occurrence aucune raison de supposer que le locataire ignorait l'existence de cette clause, puisque celle-ci avait été rajoutée aux dispositions usuelles. Le bailleur ne pouvait davantage déduire de la prochaine libération annoncée des locaux, que le locataire entendait être libéré au plus tôt de ses obligations conformément à la cause particulière du contrat les liant; le courrier du locataire mettant un terme au contrat « pour sa prochaine échéance contractuelle du 30 juin 2006 » est en effet dénué de toute ambiguïté. L'échéance de la résiliation du bail est donc bien le 30 juin 2006.

E. 2.2

Le locataire doit manifester clairement et sans ambiguïté la volonté de restituer de manière définitive les locaux loués (LACHAT, op. cit., p. 610). La restitution des locaux implique la renonciation claire du locataire à l'usage de la chose à un moment déterminé. Il n'y a en principe pas de restitution tant que le locataire n'a pas remis toutes les clés des locaux au bailleur, que les locaux ne sont pas vidés de tous les meubles qui les garnissent ou qu'ils sont encore occupés par des sous-locataires (TERRAPON, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, 12 ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 7; ACJ n° 30 du 14.01.2002). En l'occurrence, l'appelante a résilié le bail par courrier du 25 juin 2004 pour le 30 juin 2006, en exprimant expressément son intention de restituer les locaux de manière anticipée. Elle n'a toutefois pas restitué l'intégralité des clés ni vidé entièrement les locaux, puisqu'à l'échéance du bail ceux-ci contenaient encore des objets lui appartenant. La question de la réalité de la restitution anticipée des locaux peut demeurer indécise, dès lors que l'appelante n'a pas présenté de locataire de remplacement solvable et qu'elle ne peut dès lors être libérée de ses obligations, ainsi que cela ressort des considérants qui suivent.

E. 2.3

Pour être libéré de ses obligations, le locataire sortant doit présenter un locataire de remplacement. Ce dernier doit répondre à trois critères : - Il doit être objectivement acceptable. Cette condition s'apprécie au vu de la destination des locaux et de la personnalité du candidat. Ainsi seul le bailleur qui se prévaut de justes motifs peut valablement refuser le candidat proposé (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations I, 2003, n. 4 ad art 264), - Le remplaçant doit également être solvable. Le bailleur peut refuser un locataire de remplacement dont la solvabilité ne serait pas comparable avec celle du locataire actuelle (ATF 119 II 36). - Il doit être prêt à conclure aux mêmes conditions que le locataire sortant, ce qui implique qu'il doit accepter les majorations de loyers déjà notifiées et entrées en force, ainsi que par exemple les clauses d'indexation. Il doit également accepter les locaux en état, à moins que le locataire sortant ait été en droit d'en demander la remise en état (LACHAT, Le bail à loyer, p. 614 et 615). La présentation d'un seul candidat solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions est suffisante pour entraîner la libération du locataire (CHAIX, L'article 264 : à la recherche du locataire de remplacement, in : SJ 1999 II, 49, 58, note 53; SVIT,

Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 3^{ème} édition, 2008, ad art 264, p. 385 ch. 5). C'est au locataire qu'il incombe de fournir tous les renseignements nécessaires sur le candidat, qui permettent d'apprécier sa solvabilité (CHAIX, op. cit., p. 68; SVIT, op. cit., ad art. 264, p. 385 ch. 6b), parmi lesquels les extraits du registre des poursuites (CHAIX, op. cit., p. 68, SVIT, op. cit., loc. cit.). Il paraît logique que le bailleur puisse également se renseigner auprès de l'actuel bailleur du candidat (CHAIX, op. cit., p. 68 et la doctrine citée). Le bailleur n'est pas libre de décider à sa guise de l'utilisation des locaux après le départ anticipé du locataire (ATF 117 II 158). Il lui appartient de réduire son dommage et, pour ce faire, de rechercher au besoin un locataire de remplacement (REYMOND, Traité de droit privé suisse, VII/1, p. 212). Il doit cependant disposer du temps nécessaire pour mener à bien ce genre de démarches et on ne saurait, en principe, lui faire grief de ne les entreprendre qu'après s'être assuré que son locataire n'entend plus utiliser la chose louée. Le devoir de réduire le dommage implique aussi que le bailleur prête son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ce qui suppose qu'il examine sérieusement et, le cas échéant, accepte les candidatures valables qui lui sont soumises (ATF 117 II 158). En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne suffisent pas à cet égard; constituent de tels motifs, en revanche, une inimitié entre bailleur et candidat, la rivalité commerciale, le danger de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé (ATF non publié du 22 juin 1989 dans la cause B. c. H.). Le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 119 II 34 consid. 3). La conclusion d'un nouveau bail avec un nouveau locataire ne peut constituer une condition à la libération du locataire antérieur, l'accord du bailleur sur la personne du nouveau locataire opérant de par la loi une substitution des parties au contrat sans qu'un nouveau contrat ait à être établi (CdB 1/08, p. 16, consid. 3.b). Le fardeau de la preuve incombe au locataire, qui doit démontrer qu'il a présenté au moins un locataire de remplacement et que celui-ci était objectivement acceptable, solvable et disposé à conclure aux mêmes conditions (CHAIX, op. cit., p. 68). Le locataire doit donner le temps au bailleur d'examiner la candidature proposée, en particulier de s'assurer de la solvabilité du candidat (LCHAT, op. cit., p. 611); un délai de quatre à six semaines a été jugé suffisant pour relouer des locaux commerciaux, qui nécessitent un examen plus long de la situation par le bailleur. Ce délai est indicatif et peut varier en fonction de chaque cas (ACJ n° 1586 du 21.11.1994).

E. 2.4

En l'occurrence, le locataire a fait part de son intention de restituer les locaux avant l'échéance du bail et le 28 juillet 2005, la régie C_____, chargée par le locataire de trouver un locataire de remplacement, a proposé une candidature de remplacement. Le dossier complet permettant d'établir l'état financier de ce remplacement a été déposé le 4 août 2005; la communication du contrat du directeur est intervenue fin août 2005. Le 12 septembre 2005, le bailleur a communiqué son refus d'accepter la candidature du locataire de remplacement proposé. La réponse négative est donc intervenue un peu plus d'un mois après le dépôt complet de la candidature. Ce délai est acceptable, compte tenu également de la période de vacances estivales, qui réduit la réactivité exigible des entreprises, en raison de l'absence de leurs collaborateurs. Pour justifier son refus, le bailleur a invoqué le manque de solvabilité du remplaçant proposé. Il ressort des documents fournis par ce dernier que les exercices 2002 et 2003 ont été déficitaires, étant précisé que la société a été

constituée en 2001. Pour l'année 2004, la candidate a enregistré un bénéfice de 55'643 fr. 76, toutefois inférieur aux pertes reportées depuis la création de la société, de sorte que même cet exercice s'est avéré déficitaire. Le locataire ne le conteste pas, mais invoque la progression marquée du chiffre d'affaires de la société proposée, ainsi que l'évolution positive du résultat net, celui-ci passant d'une perte de 104'462 fr. 66 en 2003 à un bénéfice de 55'643 fr. 76 en 2004. Par ailleurs, ladite société s'est acquittée en 2004 d'un loyer de 47'188 fr. 80, significativement plus bas que celui des locaux litigieux, dont le coût s'élevait à 87'168 fr. par an.

E. 2.5

Au vu de ces éléments, la Cour constate qu'à la date pertinente, soit celle de l'examen de sa solvabilité en août 2005, la société proposée comme locataire de remplacement était une jeune société, qui avait traversé 3 exercices, dont les 2 premiers étaient déficitaires. Le dernier exercice en date avait certes dégagé un bénéfice, mais celui-ci était inférieur aux pertes cumulées depuis la création de la société. Si l'évolution de la société apparaissait effectivement positive, les documents fournis ne permettaient pas de retenir une solvabilité dans la durée, permettant d'assumer le paiement d'un loyer s'élevant pratiquement au double de celui payé. Comme toute jeune société, le locataire proposé allait probablement être confronté aux difficultés générées par son expansion. A l'évidence, elle ne présentait pas les mêmes garanties de solvabilité qu'une compagnie d'assurances comme l'appelante, soumise à un agrément qui n'est accordé que pour autant que l'entreprise dispose notamment d'un patrimoine suffisant et libre de tout engagement prévisible, relatif à l'ensemble de son activité (marge de solvabilité) (art. 3 et 9 al. 1. Loi fédérale sur la surveillance des entreprises d'assurance). La Cour retient dès lors que le bailleur était en droit de refuser le candidat proposé, dont la solvabilité n'était pas avérée. Le fait que l'administrateur de la société et salarié de celle-ci, dès janvier 2005, à raison de 106'800 fr. par an, se soit proposé de s'engager personnellement aux côtés du locataire de remplacement proposé, ne donnait pas plus de garantie à la baillesse, s'agissant d'un salarié, dont la capacité financière est en principe liée à celle de son employeur, sauf circonstances particulières, telles que, par exemple, un patrimoine propre, qui n'ont pas été mentionnées en août 2005. Le bailleur était ainsi fondé à refuser la candidature proposée, qui ne présentait alors pas les garanties de solvabilité nécessaires. De ce fait, le locataire n'était pas libéré de ses obligations avant l'échéance du bail, fixée par lui-même au 30 juin 2006. Par conséquent, le montant de 65'376 fr. correspondant aux loyers pour les mois d'octobre 2005 à juin 2006 est dû.

E. 3

Selon l'art. 257 a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. N'étant pas libéré de ses obligations avant le 30 juin 2006, le locataire est tenu de payer les charges dues jusqu'à cette date, découlant du décompte de chauffage et eau chaude, soit un montant de 1'764 fr. 65. Peu importe qu'il n'ait pas occupé les locaux entre juillet 2004 et juin 2006, le paiement des charges n'étant pas lié à l'occupation effective des locaux. Les frais accessoires sont dus pour toute la durée du bail. Le locataire prétend que le bailleur aurait pu réduire le montant de ces charges, en renonçant à chauffer, respectivement rafraîchir, les locaux. Il ressort toutefois des enquêtes que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux litigieux est chauffé et climatisé de manière centralisée avec quatre autres bâtiments, qu'il n'est techniquement pas possible de couper le système pour une seule surface de bureaux et que

le système ne comporte pas d'individualisation pour chaque lot. Le bailleur ne pouvait donc réduire ses dépenses, du fait de l'inoccupation des locaux.

E. 4

Le locataire est tenu de restituer les locaux à l'échéance du bail (art. 267 CO). S'il ne le fait pas, les frais liés à l'expulsion pourront être mis à sa charge (LACHAT, op. cit., p. 821). Le locataire n'ayant pas restitué les clés de la boîte aux lettres et du dépôt en sous-sol, le bailleur a dû faire changer ces deux cylindres par un serrurier, pour un coût de 804 fr. 50. Ces frais sont à charge du locataire. Le bailleur a dû en outre déboursier 761 fr. 50 pour faire enlever par la société G_____ du matériel restant dans les locaux, plus précisément le dépôt en sous-sol. Le locataire conteste avoir laissé quelque objet. Les témoins entendus par les premiers juges ont pourtant confirmé le fait que les locaux n'avaient pas été entièrement débarrassés, qu'il restait de vieilles imprimantes et du papier à en-tête et qu'en ce qui concerne plus particulièrement le dépôt, il y avait 2 à 3 m³ de matériel, ce qui n'a pas été mentionné sur l'état des lieux préliminaire, car il ne s'agissait pas encore de traiter de la question du déménagement; tout ce matériel a été évacué par la société G_____. Il incombe donc au locataire de rembourser le montant de 761 fr. 50 correspondant à la facture de l'entreprise venue enlever le matériel qu'il avait laissé dans le dépôt du sous-sol.

E. 5

Infondé en tous points, l'appel interjeté ne peut qu'être rejeté. Vu l'issue de la procédure, un émolument sera mis à charge du locataire, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 6

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 51 al. 4 LTF). * * * * *

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