

GE_GERICHTE C/5110/2021 vom 18. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5110_2021

FR: GE_GERICHTE C/5110/2021 du 18 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE C/5110/2021 del 18 dicembre 2023

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 est de 68'040 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

E. 1.5

La présente procédure est soumise au principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), ainsi qu'à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), dans la mesure où la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. et que la présente affaire ne constitue pas l'un des cas visés par l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 CPC a contrario; cf. également le jugement JTBL/35/2022 rendu le 20 janvier 2022 par le Tribunal dans la présente cause; ci-dessus, "En fait", let. C.i).

E. 2

L'appelante forme un allégué nouveau dans l'appel et produit une pièce nouvelle avec sa réplique. Les intimés allèguent un fait nouveau dans leur réponse.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les allégués nouveaux des parties figurant respectivement dans l'appel et dans la réponse ne sont pas recevables, car ils auraient pu (et dû) être formés en première instance. L'appelante ne soutient pas, à juste titre, qu'elle n'aurait pas été en mesure de produire la lettre du 22 novembre 2019 en première instance ou avec l'appel. En toute hypothèse, contrairement à ce qu'elle prétend, les intimés ne soutiennent pas, dans leur réponse, que les problèmes de santé de la locataire devraient être pris en considération dans l'appréciation du calcul de la quotité de l'indemnité. En réalité, ils se bornent, en répondant à un argument de l'appelante, à indiquer que le bénéfice de leur entreprise a pu être influencé par les problèmes de santé rencontrés par la locataire. Au contraire, ils contestent "la mise en perspective de l'indemnité avec le bénéfice réalisé", effectuée dans le mémoire d'appel, laquelle est à leur avis "totalement étrangère au contrat". De plus, les problèmes de santé de la locataire ont été allégués en première instance. En outre, la bailleuse a elle-même déclaré, lors de l'audience du Tribunal du 8 novembre 2022, qu'elle avait été approchée par les intimés en vue d'une éventuelle remise du commerce. Il lui appartenait donc de justifier ses allégations par pièce, en première instance déjà, si elle l'estimait nécessaire. Ainsi, la pièce nouvelle de l'appelante, produite tardivement, est également irrecevable, comme les faits qu'elle vise.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve, en omettant de procéder à l'audition de la locataire et du témoin E_____, de rendre une ordonnance de preuve et d'ouvrir les débats principaux.

E. 3.1

Le droit à la preuve - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l'art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l'art. 152 CPC -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 3.1; 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1; 4A_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1). En revanche, le droit à la preuve n'est pas violé lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2022 précité consid. 3. 14A_226/2022 précité consid. 4.1; 4A_263/2021 précité consid. 3.1.1).

E. 3.1.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être présentés lors des débats d'instruction lorsque ceux-ci sont ordonnés (art. 226 al. 2 CPC) ou, à défaut, à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC). Si un nouvel élément n'est introduit qu'après ce moment, il est dès lors tardif et ne peut plus être pris en considération qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 let. a (vrai nova) ou let. b (pseudo nova) CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_767/2015 du 28 mars 2017 consid. 3.3). L'art. 229 al. 1 CPC dispose que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement

(novas proprement dits, let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits; let. b). L'art. 229 al. 2 CPC tend à assurer que chaque partie puisse en principe s'exprimer sans limites à deux reprises, dans le cadre soit d'un double échange d'écritures, soit d'un échange d'écritures simple suivi de débats d'instruction, soit d'un échange d'écritures simple et des premières plaidoiries aux débats principaux (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2.3 - JdT 2016 II 257)

E. 3.1.2

Savoir quelle partie doit alléguer quels faits résulte de l'art. 8 CC (ATF 141 III 241 consid. 3.1). Selon cette disposition, si la loi ne dispose rien d'autre, l'existence d'un fait allégué doit être prouvée par celui qui en déduit un droit. Cette règle est aussi applicable au fardeau de l'allégation (ATF 132 III 186 c. 4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_36/2023 du 5 juillet 2023 consid. 3.3.1). La réponse doit contenir les allégations de fait, les admissions et contestations, ainsi que l'indication, pour chaque allégation, des moyens de preuve proposés (art. 222 al. 2 en relation avec l'art. 221 al. 1 let. d et e CPC). Un moyen de preuve ne doit être considéré comme régulièrement offert que lorsque l'offre de preuve peut être reliée sans équivoque à l'allégation de fait qui doit ainsi être prouvée, et inversement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_370/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3.3; 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2).

E. 3.1.3

Un extrait du registre du commerce est certes un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, mais il ne donne aucune indication sur le fait que la société accomplisse effectivement son but statutaire au lieu où elle a son siège (arrêt du Tribunal fédéral 4A_510/2018 du 7 mai 2019 consid. 5.3).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante a pu s'exprimer sans limites à deux reprises, soit dans sa réponse, puis lors des débats d'instructions le 8 novembre 2022. Dans son bordereau de preuves du même jour, elle a proposé l'audition du témoin E_____ uniquement en relation avec les allégués 2, 5, 10 et 13 de la demande et avec les allégués 6 et 7 de la réponse; ladite audition n'était pas apte à établir les points en question (cf. ci-dessus, "En fait", let. C. e.a et f.a). Lors de l'audience du 8 novembre 2022, l'appelante n'a formé aucun allégué et n'a proposé aucun moyen de preuve relatifs à l'occupation des locaux par une autre entreprise. Les allégations de fait qu'elle a pu former lors des plaidoiries finales - notamment au sujet de la prétendue occupation des locaux par E_____ - étaient ainsi tardives, donc irrecevables, dans la mesure où il n'est pas prétendu que les conditions de l'art. 229 al. 1 CPC étaient réalisées. La production de l'extrait du Registre du commerce de "D_____, E_____", sans aucune explication, n'était pas suffisante, car cet extrait ne donnait aucune indication sur le fait que l'entreprise en question accomplissait effectivement son but au lieu où elle avait son siège. Pour ce qui est de l'audition de la locataire, à aucun moment l'appelante n'a indiqué pour quelles allégations elle était proposée. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal, dans son ordonnance du 14 novembre 2022, a considéré, par appréciation anticipée des preuves, que la cause était en état d'être jugée et qu'il n'y avait donc pas lieu d'administrer des preuves. De surcroît, il appartenait à l'appelante, qui avait constaté que les auditions requises n'étaient pas mentionnées dans ladite ordonnance, d'indiquer au Tribunal

qu'elle maintenait sa réquisition d'audition. En ne se plaignant pas, lors des plaidoiries finales, de l'omission d'entendre le témoin et la locataire, l'appelante a perdu le droit de se plaindre de ce vice dans la procédure d'appel. Enfin, et contrairement à ce que soutient l'appelante, les débats principaux ont bien été ouverts lors de l'audience du 8 novembre 2022. En définitive, le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par l'appelante est infondé.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé les principes d'interprétation des contrats en allouant aux intimés une indemnité pour longs rapports de bail. De plus, les locataires commettraient un abus de droit en invoquant leur droit à une telle indemnité, alors qu'ils n'ont pas contesté le congé du 11 février 2021.

E. 4.1

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). S'il ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre, le juge doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. La détermination de la volonté objective des parties est une question de droit; pour la trancher, il faut toutefois se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective sont à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b et les références; cf. également ATF 123 III 35 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

E. 4.1.1

Les conditions contractuelles générales que les parties en litige ont convenu d'intégrer à leur propre contrat, telles des conditions générales d'assurance, s'interprètent en principe de la même manière que tout autre accord entre cocontractants (ATF 122 III 118 consid. 2a p. 121). Il n'est d'ordinaire pas possible de mettre en évidence une intention réelle et commune des deux parties sur des points que l'une d'elles a réglés seule et par avance dans les conditions générales; le juge doit donc rechercher comment le texte pouvait être compris de

bonne foi, selon le principe de la confiance (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2; 133 III 675 consid. 3.3), par celle des parties qui a adhéré aux conditions convenues sans avoir pris part à leur rédaction. Subsidiairement, en présence de conditions ambiguës dont le principe de la confiance ne permet pas d'élucider entièrement le sens, le juge doit retenir l'acception la plus favorable à cette partie-ci selon l'adage *in dubio contra stipulatorem* (ATF 122 III 118 consid. 2a; 118 II 342 consid. 1a; voir aussi ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_288/2013 du 8 octobre 2013 consid. 2.2).

E. 4.1.2

Les conditions générales préimprimées sont toutes clauses destinées à un usage multiple et indéterminé. Leur forme importe peu: elles peuvent être imprimées ou reproduites d'une quelconque manière, figurer dans le contrat de bail lui-même ou dans un document auquel celui-ci renvoie. Le caractère de réglementation préétablie peut sans autre découler d'un processus unilatéral ou paritaire (MONTINI/BOUVERAT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e éd. 2017, n. 67 ad art. 256 CO).

E. 4.2

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, non publié in ATF 139 III 249).

E. 4.3

En l'espèce, les clauses litigieuses, soit les dispositions de l'art. 3 al. 2 à 4 du bail, sont prévues dans des conditions générales préimprimées découlant d'un processus paritaire. Il n'est ainsi pas possible de mettre en évidence une intention réelle et commune des deux parties au sujet de l'indemnité pour longs rapports de bail. Il y a donc lieu de rechercher comment le texte pouvait être compris de bonne foi, selon le principe de la confiance, par les locataires. A la lecture de l'art. 3 al. 2 du contrat, ces derniers pouvaient comprendre, de bonne foi, qu'en cas de résiliation du bail par les bailleurs, ceux-ci devraient les indemniser pour la perte du fonds de commerce, en leur versant "une pleine indemnité de départ anticipé" pour "longs rapports de bail", à la double condition qu'ils aient exploité le commerce (personnellement ou sous leur propre responsabilité; art. 1 al. 5 du contrat) durant 20 ans ou plus et qu'ils restituent les locaux avant le délai maximal de prolongation du bail de l'art. 272 CO, lequel est de six ans pour les locaux commerciaux (art. 272b al. 1 CO). L'indemnité serait pleine et entière en l'absence de toute prolongation, Elle serait réduite de 1/5^{ème} par année dès la deuxième année de prolongation. A la lecture de l'art. 3 al. 3 et 4 du contrat, les locataires - partenaires contractuels inexpérimentés à la différence des bailleurs, représentés par une régie -, pouvaient comprendre, de bonne foi, que le montant de l'indemnité pleine et entière correspondait à cinq fois le dernier loyer annuel, et que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles (notamment en cas de loyer très modeste), l'indemnité pouvait être augmentée. Dans cette dernière hypothèse, en cas de désaccord, les parties pouvaient saisir la Chambre d'Experts. La bailleuse propose, pour la

première fois en appel, une interprétation selon laquelle l'indemnité pleine et entière de cinq annuités de loyer ne serait qu'un plafond et qu'elle pourrait être réduite dans tous les cas, même en l'absence de toute prolongation du bail. Cette interprétation ne résiste pas aux principes applicables en cas de clauses préétablies. Premièrement, cette interprétation n'est pas évidente (la bailleuse ne la soutenait d'ailleurs pas en première instance), puisque le sens et la portée proposés par l'appelante, qui se focalise sur les termes "ne peut dépasser", sont travestis par une formulation compliquée aux yeux de partenaires contractuels non expérimentés. En deuxième lieu, il faudrait de toute façon admettre que le texte est ambigu et retenir l'acceptation la plus favorable aux locataires. Les autres critères proposés par la bailleuse pour fixer le montant de l'indemnité, soit notamment le bénéfice annuel (2020) de D_____ SARL ou les problèmes de santé de la locataire, n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité. Par ailleurs, le texte des dispositions litigieuses n'impose pas d'autres conditions pour l'octroi d'une indemnité pour longs rapports de bail, que celles mentionnées ci-dessus, en particulier il n'exige ni la contestation du congé (art. 273 al. 1 CO) ni même le dépôt d'une demande de prolongation du bail (art. 273 al. 2 CO). Ainsi, en réclamant l'indemnité pour longs rapports de bail, les locataires ne font qu'exercer leur droit résultant des dispositions contractuelles et n'en abusent pas. Le fait que la locataire aurait prévu l'arrêt de son activité "depuis plusieurs années" et qu'elle n'aurait plus eu "aucune utilité des locaux" ne sont pas établis. La liquidation par la locataire d'une partie de son stock de marchandise n'est pas déterminante, étant rappelé que l'abus de droit ne doit être admis que restrictivement. Pour le surplus, en tant que de besoin, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation développée par les premiers juges (cf. ci-dessus, "En fait", let. D.a et D.b). Dans la mesure où il est établi que les locataires ont exploité leur commerce, personnellement ou sous leur propre responsabilité, dans les locaux en question durant 24 ans et 9 mois - la bailleuse n'ayant pas prouvé le contraire - et où les locaux ont été libérés avant le 30 juin 2023, c'est à juste titre que le Tribunal a alloué aux intimés une indemnité pleine et entière pour longs rapports de bail, soit la somme de 68'040 fr.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2023 par SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA contre le jugement JTBL/278/2023 rendu le 4 avril 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5110/2021-22-OOD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.