

GE_GERICHTE C/672/1990 vom 15. Mai 2000

GE Cour de justice, 2000-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_672_1990

FR: GE_GERICHTE C/672/1990 du 15 mai 2000

IT: GE_GERICHTE C/672/1990 del 15 maggio 2000

Regeste

CONDRO; CHOJUG; LPC.2

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56D LOJ). La Cour 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 (Bertossa /Gaillard /Guyet /Schmidt , Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

Il est unanimement admis que l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au dispositif du jugement (Habscheid , Droit judiciaire privé suisse, 1981 p. 313). Ce principe est d'ailleurs énoncé de manière explicite à l'art. 99 al. 1 LPC. Le corollaire de ce principe, au plan procédural, est l'exception tirée de la chose jugée; c'est l'effet dit "négatif" qui veut qu'aucune demande en justice ne peut être formée à nouveau, qui viendrait à contredire ou à ignorer le jugement précédemment rendu ("ne bis in idem"; Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt , op. cit. notes ad art. 99 LPC).

E. 2.1

Il est constant que A_____ a pris des conclusions en dommages-intérêts dans la procédure en seconde prolongation de bail (C/3_____) qui sont exactement les mêmes que celles dont la Chambre d'appel est présentement saisie soit des prétentions en pertes de bénéfice (440'000 fr.), en remboursement du goodwill (350'000 fr.), en remboursement de diverses factures réglées par A_____ (25'075 fr.), en remboursement de stock et matériel repris par B_____ (58'473 fr.), en dommages-intérêts pour la perte d'exploitation subie par A_____ pour l'exercice 1992 (227'163 fr. initialement 254'741 fr.), en bénéfice manqué pour l'exercice 1992 vu l'absence de piscine (97'125 fr.). Ayant été déboutée de toutes ses prétentions par jugement du 12 octobre 1995, respectivement par arrêt de la Chambre d'appel du 20 mai 1996, A_____ ne peut réclamer à nouveau les mêmes montants sans se heurter à l'exception de chose jugée. Ses prétentions sont donc irrecevables.

E. 2.2

S'agissant du poste en fr. 390'000 fr. que A_____ réclame à titre de de dommages-intérêts relatifs au non-respect par l'intimée de conclure le bail d'une durée de dix ans promis par

elle, la Chambre d'appel constate que, dans la procédure en seconde prolongation de bail, elle réclamait 663'750 fr. à titre de dommages-intérêts pour avoir été dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation jusqu'à la fin de la seconde prolongation (31 décembre 1995). Dans les deux procédures le dommage reposait sur les mêmes bases, sauf que la somme de 663'750 fr. portait sur une durée de trois ans et trois mois, alors que la somme de 390'000 fr. présentement réclamée porte sur deux années. Or, le dommage réclamé est le même dans les deux cas, sauf qu'il s'étend sur deux années dans la présente procédure alors qu'il portait sur trois ans et trois mois dans la procédure précédente; en effet, A_____ réclame à ce titre 195'000 fr. par année qu'elle décompose comme suit : salaire de F_____ : 108'000 fr., avantages personnels concédés à F_____ : 42'000 fr.; elle y ajoute les investissements auxquels A_____ a consenti dans le passé (225'000 fr. amortis sur cinq ans, soit 45'000 fr. par année). Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique également dans ce cas, puisqu'en réalité A_____ réclame les mêmes dommages-intérêts que dans la précédente procédure en prétendant leur attribuer une cause juridique différente, alors qu'en réalité le fondement de la prétention est la même; dans un premier temps, elle invoque l'impossibilité de poursuivre l'exploitation jusqu'à la fin de la seconde prolongation, puis elle se fonde sur le non-respect de la promesse de contracter un bail d'une durée de dix ans, ce qui revient en réalité exactement au même. Sa demande en paiement de 390'000 fr. est donc également irrecevable. A cela s'ajoute que dans la décomposition de ce poste du dommage, A_____ réintroduit le remboursement des investissements prétendument effectuées par elle, à raison de 90'000 fr. (2 x 45'000 fr.), montants qu'elle avait requis dans leur totalité (225'000fr.) et qui lui avaient été refusés dans la procédure en prolongation de bail. Ainsi, outre le fait que cette prétention a déjà été écartée une première fois, A_____ a tenté de se la faire octroyer deux fois. Enfin, la Chambre d'appel constate que A_____ tente sous la rubrique portant sur la somme de 390'000 fr. à titre de dommages-intérêts relatifs au non-respect par l'intimée de la promesse de conclure le bail d'une durée de dix ans promis par elle, de se faire rembourser les salaires et avantages concédés à F_____ à concurrence de 300'000 fr. (soit 150'000 fr. par année). Or, elle n'a manifestement pas la légitimation active pour recouvrer des prétentions de son employé à l'encontre de la bailleresse. En tant que de besoin, A_____ sera donc déboutée également sur le fond de cette conclusion en paiement de 390'000 fr., déjà déclarée irrecevable pour les motifs sus-exposés.

E. 3

A teneur de l'art. 2 LPC, celui qui a un intérêt actuel à faire reconnaître l'existence ou la non-existence d'un rapport de droit peut aussi former une demande devant le Tribunal compétent. Dans sa jurisprudence la plus récente, le Tribunal fédéral a retenu que le droit fédéral régit exhaustivement la recevabilité d'une action en constatation de droit touchant un rapport juridique relevant du droit privé fédéral. Les juridictions cantonales n'ont ainsi plus la latitude de recevoir en vertu du droit cantonal une action irrecevable selon le droit fédéral (Bertossa /Gaillard /Guyet /Schmidt , op. cit., n. 2 ad art. 2 LPC et réf. citées). La doctrine examine les conditions de recevabilité de l'action en constatation de droit en s'inspirant du texte de l'art. 25 PCF: l'action peut être intentée "lorsque le demandeur a un intérêt juridique à une constatation immédiate" (Habscheid , op. cit. p. 158). Deux conditions cumulatives doivent ainsi être remplies; la première suppose que le demandeur puisse faire valoir un intérêt, étant précisé que cet intérêt doit concret, légitime, actuel, personnel et direct (SJ 1984 p. 579), et la seconde qu'il justifie d'un intérêt à la constatation immédiate du rapport de droit litigieux, car l'action en constatation de droit n'a qu'un caractère subsidiaire par rapport à l'action en exécution. Il s'agit à la lumière de ces principes d'examiner si la

conclusion principale de A_____ visant à faire constater judiciairement que les parties sont liées par une promesse de contracter un bail portant sur les locaux C_____ murs nus pour une durée moyenne de dix ans moyennant un loyer inférieur à 9'000 fr. par mois est recevable. La Chambre d'appel, dans les limites de son pouvoir de cognition, n'est pas liée par l'argumentation juridique des plaideurs (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt , op. cit. n. 2 ad art. 445 LPC, n. 8 ad art. 300 LPC et n. 2 ad art. 144 LPC). Le juge examine d'office si le demandeur peut se prévaloir d'un intérêt juridique à une constatation immédiate (ATF 97 II 375 et réf.). Si cette exigence fait défaut, l'action sera déclarée irrecevable (Bertossa / Gaillard/Guyet/Schmidt , op. cit. n. 5 ad art. 2 LPC).

E. 3.1

A teneur de l'art. 22 CO, l'obligation de passer une convention future peut être assumée contractuellement. La promesse de contracter ouvre la voie à l'action en condamnation à la conclusion du contrat principal, à défaut, à l'action en dommages-intérêts (ATF 97 II 48 /JT 1972 I 58). L'action en constatation de l'existence d'une promesse de contracter présente donc un intérêt juridique si elle est le préalable nécessaire à une action postérieure en exécution du contrat, ou à la réparation par des dommages-intérêts si l'exécution du contrat en est devenue impossible. Dans le cas d'espèce, A_____ a quitté les locaux à la fin du mois de septembre 1992; l'exploitation de l'hôtel a depuis lors été reprise par un tiers. Il en résulte que A_____ ne peut agir en exécution du prétendu contrat de bail de dix ans que lui aurait promis B_____. Elle réclame, au titre du défaut d'exécution de la promesse de contracter de la part de B_____, les dommages-intérêts énoncés dans le considérant qui précède. Or, il a été rappelé que A_____ a été déboutée de toutes ses prétentions en dommages-intérêts dans la procédure en seconde prolongation de bail (C/3_____), et que les mêmes prétentions articulées dans la présente procédure sont irrecevables pour exception de la chose jugée. Force est alors de constater que A_____, faute de pouvoir agir en exécution d'un contrat de bail, ou en dommages-intérêts, ne justifie plus d'aucun intérêt juridique à faire constater judiciairement l'existence d'une promesse de contracter un bail de dix ans avec B_____. Partant, sa conclusion sur ce point est également irrecevable.

E. 3.2

Serait-elle recevable qu'elle serait infondée, à l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal des Baux et Loyers dans son jugement du 4 mars 1999. Pour être valide, une promesse de contracter doit avoir un objet déterminé ou déterminable. La jurisprudence a également précisé que si le précontrat ne règle pas les points essentiels, il n'est pas encore un contrat (ATF 118 II 32 consid. 3b et les arrêts cités, JdT 1993 I 387). Comme l'ont retenu les premiers juges, il ne se dégage par des enquêtes que les parties ont eu la volonté de s'engager à l'issue de la discussion du 8 février 1989. Il ressort de ces échanges de vue que la possibilité d'accorder à A_____ un bail d'une durée de dix ans sur les murs, moyennant la reprise du fonds de commerce a été seulement envisagée. En effet, non seulement le prix de la vente du fonds de commerce n'était pas établi, mais le prix de location des murs nus n'avait pas été déterminé. Enfin, comme déjà relevé, cette opération ne pouvait se faire sans l'aval des autorités communales et du Conseil d'Etat. Les enquêtes complémentaires qui ont eu lieu après la reprise de l'instance en septembre 1996 n'ont pas apporté de nouveaux éléments à ce propos. Les témoins ont confirmé que des discussions avaient eu lieu, mais aucun n'a été en mesure d'affirmer qu'il y a avait eu un engagement ferme de part et d'autre. De plus, l'appelante expose que la négociation portait sur la reprise du fonds de commerce avec une location des murs nus; une opération ne pouvait donc se conclure sans l'autre. Or, A_____

n'hésite pas dans ses conclusions à dissocier les deux opérations pour ne reprendre que l'obligation pour la commune de lui louer les locaux murs nus. L'action en constatation d'une promesse de contracter, si elle était donnée, aurait donc dû porter sur les deux négociations qui étaient intimement liées. Ces éléments conduisent donc, en tant que l'action serait recevable, au rejet de celle-ci.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le litige est donc circonscrit aux conclusions d'appel de A_____ portant sur la consignation du loyer et l'exonération du paiement dudit loyer (9'250 fr.) du 1er octobre 1991 au 30 septembre 1992, en raison des défauts affectant l'objet loué, en particulier la piscine. 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, une réduction de loyer. Selon l'article 259b lit. b CO, le locataire est tenu d'impartir préalablement au bailleur un délai convenable pour effectuer les corrections nécessaires, ce qui suppose une mise en demeure selon les articles 107 et suivants CO, sauf dans les cas prévus à l'article 108 CO (Zihlmann , Das neue Mietrecht p. 64, 67; David Lachat , Le bail à loyer, 1997, p. 166; SVIT - Kommentar, nos 13 et ss ad art. 259b; ACJ n° 117 du 19.6.92 B. c/ SI X.). 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. 1081 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 ss, 197). L'usure normale de la chose louée n'est pas en elle-même un défaut. En revanche, cette usure normale constitue un défaut à partir du moment où elle a atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (David Lachat , Le bail à loyer, 1997, p. 145). De même, selon le cours ordinaire des choses le preneur peut et doit compter avec la possibilité de certaines entraves mineures à l'usage de la chose ne justifiant pas une adaptation de loyer. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle peut donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1985 p. 575; ACJ n° 187 du 4.2.94 C. c/ L. C. R.). En l'espèce, il ressort des enquêtes que B_____ a effectué des investissements importants tant dans l'entretien que dans l'équipement C_____ pour ce qui concerne les installations électriques et les sanitaires. L'appelante se plaint de ce que la chaufferie ou la production d'eau chaude tombait en panne régulièrement, de même que les installations de réfrigération, ou la machine à laver. Les installations électriques qui avaient été améliorées, étaient conformes à la réglementation en vigueur et avaient été contrôlées par les SI. Si la capacité de l'installation a été saturée, c'est en raison d'installations successives et supplémentaires demandées par le gérant. Ce dernier a refusé de prendre à sa charge le coût des abonnements d'entretien, préférant confier les réparations à son employé, qui n'était pas qualifié pour intervenir dans toutes les défaillances signalées. Il en ressort que si certains défauts se sont présentés, tous n'étaient pas imputables au propriétaire, le locataire n'assurant pas l'entretien des installations de manière adéquate, ce qui était à l'origine de certaines pannes (colonne de douche qui saute sous l'effet du gel, car l'eau n'a pas été débranchée; écoulements bouchés par de la graisse de cuisine etc.). Il est établi que la piscine a été fermée sur décision unilatérale de la Commune du fait que les garanties d'hygiène n'étaient pas respectées et que les installations étaient vétustes; cependant là aussi, les enquêtes ont révélé un manque de collaboration, voire une certaine obstruction de la

locataire dans l'entretien de cette piscine. Le défaut est donc amoindri dans une certaine mesure. Cela constaté, le locataire n'a pas démontré que ces défauts imputables pour partie à la bailleuse, pour partie au locataire aient entravé de manière significative la continuation de l'exploitation. Les difficultés rencontrées par la locataire sont en grande partie d'ordre relationnel avec la bailleuse ainsi qu'avec une certaine clientèle C_____, manifestement mécontente de l'accueil et des prix pratiqués. Il faut distinguer la diminution du loyer en hiver 1991/1992 dès lors que la piscine n'était de toute façon pas exploitable, de la diminution de loyer au printemps/été 1992, période durant laquelle la piscine n'a pas été ouverte. Pour la première période, soit du 1er octobre 1991 au 30 avril 1992, une réduction de loyer de 20% apparaît proportionnée aux circonstances, somme qui doit être fixée à 30% dès le mois de mai 1992 jusqu'au 30 septembre du fait que la fermeture de la piscine constitue un défaut supplémentaire. Le jugement sera modifié en conséquence et le loyer consigné sera donc libéré dans les proportions indiquées, la Commune devant restituer à A_____ le trop-perçu de loyer dès le 1er octobre 1991.

E. 5

A_____ se plaint encore du fait que le Tribunal des Baux et Loyers a déclaré sans objet sa demande en exécution de travaux. Ces conclusions, formulées par demande additionnelle du 10 décembre 1991 sont effectivement sans objet du fait du départ des locaux de A_____. Cependant, la Chambre d'appel ajoutera que le Tribunal des Baux et Loyers n'avait même pas à se prononcer sur ces conclusions dès lors que A_____ ne les a pas reprises dans ses écritures après enquêtes des 30 juin et 30 octobre 1998, pas plus qu'il ne les a reprises dans les présentes conclusions en appel. Faute de conclusions, le juge ne peut statuer.

E. 6

Le jugement du Tribunal des Baux et Loyers sera donc annulé et modifié dans le sens de ce qui précède. Un émolument sera mis à la charge de la partie appelante, qui succombe dans la quasi-totalité de ses prétentions (art. 447 al. 2 LPC). **P a r c e s m o t i f s L a C o u r :** A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/350/99 rendu le 4 mars 1999 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/672/1990-3-D. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Déclare irrecevables les conclusions de A_____ en constatation d'une promesse de contracter un bail portant sur les locaux du C_____ et les conclusions en paiement de dommages-intérêts. Dit que le loyer est réduit de 20% du 1er octobre 1991 au 30 avril 1992, puis de 30% du 1er mai 1992 au 30 septembre 1992. Condamne B_____ à restituer le 20% de trop-perçu de loyers à A_____ pour la période du 1er octobre 1991 au 28 février 1992. Ordonne à la Caisse de l'Etat de libérer les loyers consignés dès le 28 février 1992, à raison de 80% en faveur de B_____ jusqu'au 30 avril 1992 et de 20% en faveur de A_____ pour la même période, puis à raison de 70% en faveur de B_____ de mai à septembre 1992 et de 30% en faveur de A_____. Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Mme Laura Jacquemoud-Rossari, présidente; M. Pierre Heyer, M. Christian Murbach, juges; M. Pierre Daudin; Mme Shirin Hatam, juges assesseurs; Mme Julia Fuentes, greffière.