

GE_GERICHTE C/9943/2020 vom 16. April 2024

GE Cour de justice, 2024-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9943_2020

FR: GE_GERICHTE C/9943/2020 du 16 avril 2024

IT: GE_GERICHTE C/9943/2020 del 16 aprile 2024

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; Jeandin in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019, N 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du montant sollicité à titre de réduction de loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté contre une décision finale de première instance, dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142ss, 145 al. 1 let. b, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

E. 2

Dans un premier grief, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits.

E. 2.1

La « constatation inexacte des faits » mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (Jeandin, op. cit., N 6 ad art. 310).

E. 2.2

L'appelant soutient que le Tribunal a procédé à une mauvaise appréciation des faits de la cause en concluant que les locaux avaient pu être utilisés pendant la période litigieuse. En réalité, l'appelant se plaint de l'appréciation du cas d'espèce effectuée par le Tribunal, et non d'une constatation inexacte des faits. L'appréciation du Tribunal ayant conduit à la conclusion de l'absence de défaut de la chose louée sera examinée ci-dessous.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé le droit, en tant que ce dernier l'a, d'une part, débouté de ses conclusions en réduction du loyer au motif que l'entrée en vigueur des mesures sanitaires liées au Covid-19 ne constituait pas un défaut de la chose louée et, d'autre part, au motif que la *clausula rebus sic stantibus* ne pouvait trouver application dans le cas d'espèce.

E. 3.1.1

S'agissant de la question du défaut de la chose louée, il convient tout d'abord de se pencher sur la notion de « défaut ». La loi définit le défaut de manière indirecte, en tant qu'il s'agit du cas où la chose délivrée à la date convenue ne présente pas un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et/ou n'a pas été entretenue en cet état (art. 256 al. 1 CO). A teneur de la loi, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). En l'absence de définition légale, la notion de défaut 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et les références citées; Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256), par exemple l'étanchéité d'un toit (Aubert, *Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme*, N 20 ad art. 258 CO). La notion de défaut est relative et dépend de circonstances propres à chaque cas, notamment les termes du contrat, mais également de l'évolution des mœurs et de la technique (Lachat, *op. cit.*, p. 262). Lorsqu'un propriétaire loue un local pour une affectation spécifique telle que la vente au détail ou l'exploitation d'un restaurant, il garantit implicitement à son locataire que les réglementations de droit public applicables autorisent une telle affectation (Higi/Wildisen, *Zurcher Kommentar*, 5 e ed., 2019, N 32 ad art. 258). En revanche, le propriétaire ne saurait être lié par des garanties qui sont sans rapport direct avec la chose louée elle-même et qui portent sur des éléments sur lesquels le propriétaire n'a aucune emprise. Les événements, qui n'impactent aucunement l'état de la chose louée ou son affectation, font partie des risques entrepreneuriaux qui doivent naturellement être supportés par le commerçant. Ces risques sans rapport avec la chose louée ne peuvent être transférés vers le propriétaire que si ce dernier accepte expressément de les assumer dans le contrat de bail (Iynedjian, *CGI CONSEILS, COVID-19 – Ordre de fermeture des magasins et restaurants, Impact sur l'obligation de payer le loyer*, p. 2-3). En règle générale, le locataire n'a aucune obligation d'utiliser l'objet, sauf si une obligation d'utilisation a été convenue. Si un locataire n'est plus en mesure de recevoir des clients en raison des réglementations officielles, cela n'est évidemment pas dû aux locaux loués ou à leur état, mais à l'activité commerciale exercée par le locataire, qui n'est

actuellement pas autorisé (Avis de droit sur la question de la réduction du loyer en raison de défauts des locaux commerciaux dans le cadre de la pandémie du Corona, Traduction libre de l'avis de droit de Peter Higi du 26 mars 2020, CGI CONSEILS, p. 1 ch. 3). Le choix d'exploiter un établissement plutôt qu'un autre constitue un risque commercial imputable au locataire (Meyer, Avis de droit sur les loyers de locaux commerciaux en lien avec l'interruption d'activité - COVID-19, CGI CONSEILS, p. 5). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes. Le contrat peut prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), qui sont affectés par exemple à l'habitation ou à des bureaux; il peut également spécifier les modalités de cet usage (Gebrauchsmodalitäten), à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée, comme par exemple l'intensité de l'usage (ACJC/978/2022 du 4 août 2022 consid. 5.2).

E. 3.1.2

Le défaut peut être matériel, mais aussi immatériel. Parmi ces derniers, il faut notamment mentionner les défauts juridiques (par exemple l'absence d'autorisations administratives nécessaires à l'exercice d'une activité commerciale), les défauts économiques (par exemple l'impossibilité pour le locataire de réaliser le chiffre d'affaires garanti par le bailleur) et les défauts de nature idéale (par exemple l'atteinte à la bonne réputation de l'immeuble (Lachat, op. cit. , p. 270-271). Un défaut immatériel a également été admis dans le cas où des prescriptions administratives restreignaient l'usage convenu en raison de la non-conformité des locaux avec les exigences de la police du feu (Aubert, op. cit. , N 28 ad art. 258). Les qualités immatérielles sont toutes les caractéristiques qui, hors celles qui appartiennent à la structure physique (substantielle) de la chose, sont inhérentes et propres à celle-ci (Burkhalter/Martinez-Favre, in Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 72).

E. 3.1.3

L'art. 6 Ordonnance 2 COVID-19 ne vise pas la chose, mais le commerce du locataire. La fermeture des établissements publics ne s'applique qu'aux locataires qui exploitent de tels établissements publics. D'ailleurs, eux seuls ont le pouvoir de fermer leur établissement et se conformer à l'Ordonnance 2 COVID-19, les bailleurs n'ayant, au demeurant, aucun contrôle ou pouvoir sur ce point (Bohnet, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, p. 6) Le bailleur ne garantit pas, sauf promesse spéciale, l'immutabilité des circonstances environnantes (ATF 135 III 345 consid. 3.3).

E. 3.1.4

Selon la règle *pacta sunt servanda*, les termes du contrat doivent en principe être respectés. Une exception à la règle est la *clausula rebus sic stantibus*, fondée par le Tribunal fédéral sur l'art. 2 CC et par la doctrine sur la compétence du juge de combler les lacunes. Selon la *clausula rebus sic stantibus*, une adaptation du contrat peut entrer en ligne de compte lorsque les circonstances dans lesquelles il a été conclu se sont modifiées à tel point que le maintien du contrat ne saurait être exigé. Il peut s'agir de rapports contractuels de longue durée au cours desquels les circonstances de fait ou les conditions juridiques ont subi des transformations profondes (Winiger, in Commentaire romand du code des obligations I, N 193 ad art. 18). Le principe de la *clausula rebus sic stantibus* veut que le juge puisse intervenir, à la demande du débiteur, lorsque le changement des circonstances rompt à tel point l'équilibre entre prestation et contre-prestation qu'en ne renonçant pas à ses prétentions contractuelles, le créancier exploite usurairement le déséquilibre créé et abuse

manifestement de son droit (ATF 128 III 428 ; ATF 107 II 343 , JdT 1982 II 272 consid. 2; ATF 62 II 42 consid. 2). La prestation reste possible, mais devient absolument disproportionnée a■ la contre-prestation, en raison d'un changement juridique ou factuel des circonstances (Bohnet, op. cit., p. 17 et les références citées). Selon le Tribunal fédéral, une intervention du juge dans un contrat doit rester exceptionnelle : « Une intervention du juge dans le contrat entre en ligne de compte seulement exceptionnellement, à savoir, si, par des circonstances postérieures et imprévisibles, il s'est produit une disproportion si évidente entre la prestation et la contre-prestation, que l'insistance d'une partie sur sa prétention paraît abusive » (Winiger, op. cit., N 194 ad art. 18).

E. 3.2.1

En l'espèce, il convient d'examiner la question de l'existence d'un défaut de la chose louée, compte tenu des mesures sanitaires ordonnées par le Conseil fédéral. Compte tenu de l'art. 256 al. 1 CO, se pose la question de savoir si les parties avaient convenu de qualités précises relatives aux locaux loués. Il est admis que le locataire loue les bureaux litigieux pour une affectation particulière, soit l'exploitation d'une Étude d'avocats. Il n'en demeure pas moins que les mesures sanitaires liées à la propagation du Covid-19 reposent sur des éléments hors de portée de la bailleuse qui n'a pour le surplus pas accepté d'assumer les conséquences liées à une pandémie mondiale à teneur du contrat de bail conclu avec le locataire. Il aurait fallu que la bailleuse eut donné l'assurance qu'aucune restriction légale ne puisse un jour s'opposer à la possibilité d'exploiter les locaux litigieux. Cet élément sort pour le surplus de la sphère de contrôle du bailleur qui ne peut dès lors pas en supporter les conséquences. Par ailleurs, les parties n'ont convenu d'aucune modalité d'intensité de l'usage des locaux litigieux. L'analogie que l'appelant souhaite effectuer avec le jugement rendu il y a plus de 20 ans dans une affaire zurichoise portant sur une réduction de loyer en raison des nuisances sonores liées aux décollage et atterrissage des avions n'a pas non plus lieu d'être, tant la présente espèce est différente. Les mesures sanitaires mises en place par le Conseil fédéral avaient pour objectif de limiter les rapports personnels de la population au sein des locaux commerciaux, notamment. Leur portée était dès lors applicable à l'ensemble des activités commerciales visées par ces mesures et ne s'adressaient pas seulement aux locataires. Il ne peut par ailleurs être reproché au bailleur de ne pas avoir honoré ses obligations, dans la mesure où les locaux litigieux sont demeurés dans un état approprié à l'utilisation qui avait été prévue. Il n'a pour le surplus jamais soustrait les locaux litigieux au libre usage du locataire. Qui plus est, il ressort des propos de l'appelant que les locaux loués ont pu être convenablement utilisés pendant la période litigieuse, tout en respectant les prescriptions légales applicables. L'activité déployée par le locataire n'a, en tant que tel, pas été empêchée puisque les employés ont mis en place un tournus afin qu'ils puissent exploiter la mise à disposition des locaux qui avait été maintenue. Ce qui n'a, par ailleurs, jamais été remis en cause. C'est pour ces mêmes raisons que le Tribunal ne pouvait retenir l'existence d'un défaut immatériel. En effet, la jurisprudence rendue en la matière a admis l'existence d'un défaut immatériel lorsque les prescriptions administratives étaient directement en lien avec les caractéristiques de la chose louée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En effet les mesures sanitaires dont il est ici question n'ont pas touché à la structure des locaux litigieux, de sorte qu'aucun défaut immatériel ne pouvait être retenu. Partant, il ne peut être admis que les locaux loués présentaient un défaut susceptible de mener à l'octroi d'une réduction du loyer en application de l'art. 259d CO. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant pour ce motif.

E. 3.2.2

Cependant, la question se pose de savoir si la théorie de l'imprévision était susceptible de mener à l'octroi d'une telle conclusion en réduction du loyer. Il convient de relever que la jurisprudence du Tribunal civil de Bâle dont se prévaut l'appelant n'a pas lieu de trouver application dans le cadre de l'examen de la présente cause. Celle-ci a en effet été annulée par la juridiction supérieure et le recours introduit par-devant le Tribunal fédéral a été retiré, l'arrêt d'annulation du Tribunal d'appel de Bâle est ainsi entré en force de chose jugée. La jurisprudence du Tribunal civil n'est dès lors plus d'actualité et n'est pas susceptible de s'appliquer dans le cadre de la présente procédure. A cet égard, la question du rapport de primauté entre l'art. 266g CO et la clausula rebus sic stantibus peut demeurer ouverte, dans la mesure où le locataire ne souhaite pas se départir du contrat de bail, mais bien obtenir une réduction du loyer. L'application de la clausula rebus sic stantibus exige une disproportion entre la prestation et sa contre-prestation conduisant à une rupture de l'équilibre contractuel. En l'occurrence, les mesures sanitaires prises par le Conseil fédéral n'ont pas intégralement empêché l'activité commerciale de l'appelant. Au contraire, celui-ci et ses employés ont trouvé des solutions afin d'effectuer des tournus dans les locaux demeurés entièrement à leur disposition, en bon état et partant utilisables. Le locataire n'a par ailleurs pas démontré avoir subi une baisse de son chiffre d'affaires. Par surabondance de moyens, il sera relevé également que la bailleuse était entrée en matière sur une solution concrète afin de tenir compte des difficultés qu'aurait pu rencontrer le locataire compte tenu du contexte sanitaire, mais avait sollicité du locataire la production de pièces. Toutefois, le locataire n'a pas donné suite à la requête et estimé que les documents sollicités n'étaient pas pertinents. Il a dès lors refusé de collaborer avec la bailleuse afin d'établir ses difficultés financières auxquelles il aurait dû faire face et qui auraient pu – par hypothèse – mener la bailleuse à accorder spontanément une réduction du loyer. Partant, le principe de la clausula rebus sic stantibus ne trouve pas application dans le cas d'espèce, faute de disproportion manifeste des intérêts en présence. Le locataire ne peut dès lors pas non plus solliciter une réduction du loyer sur cette base.

E. 3.2.3

Compte tenu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 août 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/516/2022 du 30 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9943/2020. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.

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