

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20691/2015

ACJC/312/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 MARS 2017

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ à Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2016, comparant par M^e Fateh BOUDIAF, avocat, rue de l'Arquebuse 14, case postale 5006, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, c/o _____ à Genève, intimée, comparant par M^e Nicolas PIERARD, avocat, rue Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.03.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/813/2016 du 7 septembre 2016, expédié pour notification aux parties le 9 septembre suivant, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu, s'agissant des dommages-intérêts réclamés par A_____, que, même dans l'hypothèse où la fermeture de la route d'accès principale au garage serait constitutive d'un défaut, celui-ci avait échoué à apporter la preuve d'un préjudice en découlant. A_____ avait en effet cessé son activité lucrative dans les locaux avant que la route ne soit fermée, de sorte qu'il n'avait subi aucun préjudice de ce fait. En ce qui concerne le remboursement des travaux d'aménagement intérieur, A_____ n'avait pas prouvé son dommage et devait en conséquence être débouté de ses conclusions.

- B. a.** Par acte expédié le 11 octobre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le locataire) a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour condamne la B_____ SA lui verser la somme de 234'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2011, avec suite de frais et dépens, ou, alternativement, renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Il a fait valoir que, alors même que le Tribunal avait limité la procédure à la question de l'existence ou non d'un défaut de la chose louée et des conséquences juridiques en découlant, celui-ci n'avait pas traité cette problématique et avait, au contraire, examiné les dommages et intérêts pour gain manqué consécutifs à la cessation d'activité et non en raison de l'existence d'un défaut.

b. Dans sa réponse du 14 novembre 2016, B_____ SA a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

c. Par réplique du 6 décembre 2016, A_____ a persisté dans ses conclusions. Il a produit deux pièces nouvelles (n° 27 et 28), soit une copie d'un procès-verbal de conciliation du 18 juin 2013 et un procès-verbal de constat établi par un huissier judiciaire le 5 janvier 2016.

d. Par duplique du 28 décembre 2016, B_____ SA a persisté dans ses précédentes conclusions. Elle a conclu à l'irrecevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux de A_____. Elle a versé à la procédure de nouvelles pièces.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 3 janvier 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 21 novembre 1994, C_____, alors propriétaire, a remis à bail à A_____, locataire, un local de 140 m² situé 1_____/2_____ (local n° 6).

Ces locaux artisanaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier mécanique-auto ainsi qu'à l'usage de dépôt.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1999, renouvelable tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 12'000 fr.

A une date qui ne résulte pas de la procédure, B_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble en question.

b. Le 27 juillet 2011, le Département compétent a délivré à la bailleuse deux autorisations, respectivement de démolition d'une halle et de construction d'un bâtiment industriel.

c. Par courrier du 7 décembre 2011, la régie représentant alors la bailleuse a informé A_____ que sa mandante disposait d'un permis de construire concernant la construction d'un nouveau bâtiment contigu au bâtiment 3_____, ainsi que la démolition d'environ un quart du bâtiment. Ces travaux avaient débuté le 1^{er} décembre 2011 du côté de 2_____. Dès le 10 décembre environ, l'accès à partir de 2_____ ne serait plus possible et se ferait uniquement à partir de 1_____, adresse officielle des locaux.

d. Lesdits travaux ont débuté le 27 février 2012.

e. Le 25 octobre 2012, la bailleuse a indiqué au locataire que des rejets d'huile étaient effectués dans les canalisations, ce qui avait rendu les pompes de relevage des eaux usées inutilisables. Un nouvel endommagement d'une pompe pourrait conduire à sa panne, de sorte qu'un risque réel d'inondation existait. Elle le mettait par conséquent en demeure de lui communiquer, dans un délai de trente jours, une copie des pièces justificatives attestant de la remise régulière de ses déchets spéciaux à une entreprise d'élimination des déchets dûment habilitée, des mesures qu'il avait prises pour disposer d'un container spécifique adapté pour recueillir les déchets spéciaux, ainsi qu'une attestation de l'Office fédéral de l'environnement ou une copie d'un document indiquant un numéro d'identification auprès de cet Office. A défaut, elle se réservait le droit de procéder à la résiliation immédiate de son bail.

f. Par avis officiel du 21 novembre 2012, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2013. Dans sa lettre d'accompagnement, elle a motivé le congé par le projet de démolition du bâtiment "selon permis obtenu du DCTI".

g. Le 14 décembre 2012, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de la résiliation. Il a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation échéant au 30 novembre 2019. La cause a été enregistrée sous le numéro C/27890/2012.

h. Par avis officiel du 10 décembre 2012, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 janvier 2013 pour violation du devoir de diligence, conformément à l'art. 257f CO. Dans sa lettre d'accompagnement, elle a précisé que A_____ n'avait pas donné suite à sa lettre de mise en demeure du 25 octobre 2012 et n'avait transmis aucun élément de réponse.

i. Le locataire a contesté le congé le 14 décembre 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à la constatation de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, à son annulation. La cause a été enregistrée sous le numéro C/28034/2012.

A_____ a saisi le 17 juillet 2013 le Tribunal de ses requêtes, non conciliées à l'audience du 18 juin 2013 devant la Commission.

A l'appui de ses conclusions relatives à la contestation du congé ordinaire (C/27890/2012), le locataire a produit une attestation signée par plusieurs de ses clients, selon laquelle ils avaient renoncé à faire réparer leurs véhicules dans son garage à la suite de la fermeture de son accès principal depuis 2_____ vers la fin de l'année 2010, le passage par 1_____ étant toujours encombré de voitures, rendant l'entrée ou la sortie du garage difficile, voire parfois impossible et dangereuse. Il a également produit un devis estimatif daté du 6 septembre 2013 et émanant d'une entreprise active dans le bâtiment, énumérant les travaux d'aménagement à l'intérieur du bâtiment qu'il avait effectués, pour un montant total de 182'973 fr. 60.

j. Par pli du 12 septembre 2013, le locataire s'est plaint auprès de la bailleresse d'être dans l'incapacité d'exploiter son garage depuis plus de deux ans en raison de la fermeture définitive de l'accès principal sis 2_____. Il avait néanmoins continué à s'acquitter régulièrement du loyer et la mettait dès lors en demeure de procéder à la réouverture de l'accès principal afin de lui permettre l'exploitation de son commerce dans un délai de trente jours, faute de quoi il procéderait à la consignation des loyers.

Par lettre du 25 septembre 2013, la bailleresse a contesté l'incapacité du locataire à exploiter son garage, celui-ci y ayant toujours accès par le biais de 1_____. Toute consignation des loyers, infondée, serait par conséquent contestée devant les tribunaux.

k. Lors de l'audience de débats principaux du 14 novembre 2013 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les deux causes précitées ont été jointes sous référence C/27890/2012.

l. Par jugement JTBL/1130/2014 du 8 octobre 2014, le Tribunal a déclaré inefficace le congé notifié le 10 décembre 2012, a validé le congé notifié le 21 novembre 2012, a refusé toute prolongation de bail au locataire et a prononcé son évacuation immédiate des locaux.

Il ressort notamment de ce jugement que la procédure avait permis d'établir que le locataire n'avait plus d'activité dans les locaux litigieux depuis fin 2010, mais qu'il exerçait une activité de chauffeur de taxi.

Par arrêt ACJC/796/2015 du 29 juin 2015, la Cour de justice a confirmé ce jugement. Elle a notamment retenu que le locataire avait admis avoir cessé son activité de garagiste dans les locaux avant la fermeture de la route d'accès, qu'il avait librement décidé de cesser son activité, pour s'orienter vers une activité de chauffeur de taxi, et que les locaux n'avaient plus été utilisés depuis 2010.

Par arrêt 4A_429/2015 du 28 octobre 2015, le Tribunal fédéral a rejeté le recours du locataire. En particulier, il a retenu que la bailleresse n'avait pas contesté la disparition de l'une des deux voies d'accès au local concerné. *"Si cette circonstance avait réellement entravé l'exploitation de l'atelier de mécanique sur automobiles, le demandeur n'aurait pas manqué de protester et d'élever les prétentions que l'art. 259a CO confère au locataire lorsque celui-ci est empêché d'user de la chose louée conformément au contrat. Le demandeur a certes protesté et annoncé des démarches judiciaires, mais seulement au mois de septembre 2013, soit plus de deux ans et demi après la fin de l'exploitation. Il n'a aucunement expliqué ce très long délai. Dans ces conditions, la causalité alléguée entre la fermeture d'un accès et la fin de l'exploitation est invraisemblable, de sorte que les juges du fait ont pu sans arbitraire refuser de recueillir des témoignages à ce sujet".*

m. Le 12 décembre 2014, le Ministère public genevois a rendu une ordonnance de non entrée en matière à la suite d'une plainte de A_____ contre la bailleresse pour tentative de contrainte. Il a notamment retenu qu'il était établi que A_____ n'exerçait plus d'activité lucrative dans les locaux concernés depuis fin 2010, comme cela résultait du jugement du 8 octobre 2014 du Tribunal des baux et loyers et des déclarations de la bailleresse. Ainsi, l'entreposage de blocs de béton, pour autant qu'il soit illicite, en face du local dans lequel le locataire n'exerçait plus d'activité commerciale, ne pouvait constituer une tentative susceptible de l'entraver dans sa liberté d'action. A_____ avait d'ailleurs fait, en l'espèce, valoir ses droits découlant du contrat de bail.

n. Le 15 décembre 2015, la bailleresse a procédé à l'évacuation de A_____ des locaux en cause. Elle a mandaté pour ce faire un huissier judiciaire ainsi qu'un serrurier. Les frais relatifs à leurs interventions se sont élevés à 1'613 fr. 75 et 561 fr. 60.

o. Par requête déposée le 7 octobre 2016, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 17 décembre 2015, et portée devant le Tribunal le 12 janvier 2016, le locataire a conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser la somme de 394'925 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2013, à ce qu'il soit autorisé à augmenter ses conclusions en cours d'instance une fois connu le résultat

de l'administration des preuves et à ce que la bailleresse soit condamnée en tous les dépens, comprenant une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil.

Il a allégué avoir exploité dans les locaux un garage automobile à l'enseigne "D_____". Fin 2010, dans le cadre d'un réaménagement de la parcelle, la bailleresse avait procédé à la fermeture de la voie principale d'accès au garage par 2_____, ce qui l'avait empêché d'exploiter son garage depuis fin 2010. Cette situation lui avait causé une perte de gain importante. Il avait en effet réalisé en 2007, 2008 et 2009 un bénéfice net moyen de 59'225 fr., alors qu'en 2010, son bénéfice net s'était élevé à 47'780 fr. et il n'avait réalisé aucun revenu pour les années 2011 et suivantes. Son gain manqué de 2010 au 30 septembre 2015 était ainsi de 211'951 fr. 40. Il avait tenté de mettre en location ou en gérance son garage à trois reprises, en 2011, 2012 et 2013, mais ces projets n'avaient pas abouti compte tenu des problèmes d'accès au garage. Enfin, il avait dû entreprendre pour exercer son activité des travaux d'aménagement à l'intérieur du bâtiment, nécessaires pour respecter les prescriptions applicables à l'exploitation d'un garage, pour un montant de 182'973 fr. 60. Dès lors qu'il s'agissait de travaux liés au bâtiment, les matériaux posés ne pouvaient être réutilisés.

A l'appui de sa demande, il a notamment produit diverses photographies relatives à la situation du garage, une attestation signée par plusieurs clients de son garage selon laquelle ils avaient cessé d'y faire réparer leur véhicule en raison des difficultés d'accès, ses comptes d'exploitation 2007 à 2010, deux attestations de E_____ du 1^{er} mars 2011 et de F_____ du 14 mars 2013 aux termes desquelles ils avaient renoncé à prendre en gérance le garage en raison des difficultés d'accès et, pour F_____, de ce que l'immeuble allait être démoli, ainsi qu'un devis estimatif de travaux d'aménagement à l'intérieur du bâtiment daté du 6 septembre 2013 pour un montant de 182'973 fr. 60.

p. Dans sa réponse du 10 mars 2016, la bailleresse a conclu au rejet de la requête et à ce que le locataire soit condamné au paiement d'une amende disciplinaire de 2'000 fr., sous suite de frais et dépens.

Elle a soutenu que l'accès aux locaux par 2_____ n'avait été condamné qu'à compter du 10 décembre 2011, soit plus d'un an après la cession d'activité du locataire, que l'usage des locaux n'avait pas été affecté par cette condamnation, les locaux demeurant librement et totalement accessibles par 1_____, et qu'aucun autre locataire ne s'était plaint d'une impossibilité d'accès à leurs locaux. A_____ avait délibérément décidé de cesser d'exploiter son garage à fin 2010. Il avait dû être évacué des locaux par un huissier le 15 décembre 2015 et était ainsi redevable à la bailleresse d'un montant de 10'965 fr. 35 plus intérêts, correspondant aux frais de son évacuation et aux arriérés d'indemnité pour occupation illicite du 1^{er} mai au 15 décembre 2015.

q. Lors de l'audience du 22 avril 2016, le Tribunal a attiré l'attention des parties sur le fait que l'administration des preuves et le présent litige ne porteraient que sur l'existence ou non d'un défaut de la chose louée et des conséquences juridiques en découlant. Les raisons pour lesquelles le locataire avait cessé son activité, la date de cette cessation, ainsi que le lien de causalité entre la fermeture d'un des deux accès et ladite cessation d'activité, lesquels ressortaient de la procédure conduite préalablement qui avait été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral, ne seraient en conséquence pas instruites.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions, le locataire contestant les allégués de la bailleuse non conformes aux siens.

Le Tribunal a entendu les parties.

r. Lors de l'audience du 3 juin 2016, le Tribunal a procédé à l'audition de trois témoins.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves, par appréciation anticipée et fixé un délai aux parties au 4 juillet 2016 pour le dépôt des plaidoiries finales.

s. Par écritures du 4 juillet 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger dès le 20 juillet 2016.

EN DROIT

1. 1.1 La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

1.2 Dans le cas d'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance portaient sur le paiement d'un montant de 394'925 fr. et l'intimée avait conclu au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

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

Il en va de même des écritures responsives de l'intimée (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121).

- 2.** **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 diligence (let. b).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit deux pièces nouvelles à l'appui de sa réplique, établies respectivement le 18 juin 2013 (n° 27) et le 5 janvier 2016 (n° 28). Contrairement à ce que soutient l'appelant, il disposait de la pièce n° 27 à tout le moins depuis le 2 février 2015, date à laquelle il a versé ce titre dans le cadre d'une autre procédure pendante devant la juridiction des baux et loyers. Quant à la pièce n° 28, établie à sa demande, il n'explique pas pour quel motif il aurait été empêché de la produire devant les premiers juges. Il s'ensuit que ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. S'agissant des pièces nouvellement produites par l'intimée avec sa duplique, elles sont recevables dès lors qu'elles lui permettaient de répondre à l'argumentation de l'appelant relatif à la recevabilité des pièces nouvelles visées ci-avant.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir examiné la question du défaut de la chose louée, alors qu'il avait limité la procédure à cette seule problématique.

3.1 Pour simplifier le procès, le Tribunal peut limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC). La limitation peut porter non seulement sur une question préjudicielle qui peut permettre de mettre un terme au procès, mais également sur une question qui n'a pas d'incidence sur l'existence de l'instance (HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 5 ad art. 126 CPC).

Si des mesures de simplification du procès sont envisagées, les parties doivent être entendues au préalable (art. 53 CPC; GSCHWEND/BORNATICO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n° 4 ad art. 125 CPC), puis le Tribunal instruit la question selon la procédure applicable au litige.

Dans la mesure où elles concernent l'organisation du procès, le Tribunal dispose d'une grande latitude pour prendre d'office ou sur requête les décisions destinées à simplifier le procès (HALDY, op. cit., n° 2 et 4 ad art. 125 CPC).

3.2 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve qu'aucune faute ne lui soit imputable.

L'octroi d'une indemnisation est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée (ACJC/78/2015 du 26 janvier 2015 consid. 8.1).

3.3 Dans le présent cas, le Tribunal a limité la procédure à la question de savoir si les locaux (et l'extérieur de ceux-ci) étaient affectés ou non d'un défaut. Cette limitation devait ainsi permettre de déterminer, ensuite, sur le principe, si l'appelant était en droit de solliciter des dommages-intérêts. En effet, pour que le bailleur soit tenu de répondre d'un tel dommage, il est préalablement nécessaire de retenir l'existence d'un défaut de la chose louée.

Or, en l'espèce, le Tribunal n'a pas examiné la question, à laquelle il avait lui-même circonscrit les débats mais a traité du préjudice allégué par l'appelant, qui ne pouvait être résolue qu'après la précédente. Par ailleurs, compte tenu de la limitation de la procédure, les parties n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer sur la question du dommage.

3.4 Il s'ensuit que le jugement entrepris, à tout le moins prématuré, sera annulé et la cause renvoyée en première instance afin que le Tribunal détermine l'existence ou non d'un défaut (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

- 4.** 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 par l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 octobre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/813/2016 rendu le 7 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20691/2015-1-OOD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2.