

GE_GERICHTE ACJC/100/2016 vom 28. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_100_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/100/2016 du 28 août 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/100/2016 del 28 agosto 2014

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel de l'arcade, charges comprises, s'élève à 1'552 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 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.

- 6/11 -

C/25913/2010

E. 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).

E. 2

Les appelants concluent, à titre préalable, à ce qu'il soit procédé, devant la Cour de céans, à des mesures d'instruction complémentaires, soit à l'audition de l'un des employés de D_____.

E. 2.1

En vertu de l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves.

La présentation de moyens de preuve et faits nouveaux doit être opérée conformément à l'art. 317 CPC (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 9 ad art. 316 CPC).

Selon l'article 317 alinéa 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants n'exposent pas en quoi les conditions de cette dernière disposition seraient réunies et rien ne laisse penser qu'il n'aurait pu être procédé à l'audition de ce témoin en première instance.

Dès lors, il ne sera pas fait droit à cette conclusion préalable des appelants.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. Le tribunal peut en particulier ordonner la suspension de la procédure s'il s'agit d'attendre une décision dans un autre procès, qui peut avoir une influence sur la procédure pendante (HALDY, in CPC, Code de procédure commenté, 2011, n. 5 ad art. 126 CPC). En l'absence de précision du texte légal, il faut considérer que la suspension peut intervenir d'office ou sur requête (HALDY, op. cit., 2011, n. 8 ad art. 126 CPC). L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, KuKo- ZPO, 2010, n. 2 ad art. 126 CPC). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (arrêt du Tribunal fédéral 5A_429/2011 du 9 août 2011 consid. 3.4.2 paru in FamPra 2011 p. 967; STAEHELIN, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 4 ad art. 126). Il appartient au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions

- 7/11 -

C/25913/2010 contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2).

E. 3.2

En l'espèce, le congé extraordinaire est postérieur au congé ordinaire, objet de la présente procédure. Pour cette raison déjà, il serait inopportun de suspendre la présente procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure relative au congé extraordinaire. En effet, la validité du congé ordinaire doit s'analyser en fonction des circonstances existant au moment de la notification du congé en cause, et non de faits postérieurs tel qu'un nouveau congé,

sinon pour tenter de reconstituer la volonté réelle du bailleur, ce qui n'est pas utile en l'occurrence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1). Par ailleurs, le congé ordinaire a été notifié en septembre 2010, soit il y a plus de cinq ans, la procédure relative au congé extraordinaire ayant été suspendue par le Tribunal en 2012 déjà, d'accord entre toutes les parties. Ainsi, en l'occurrence, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable doit l'emporter sur l'éventuel risque de décisions contradictoires. Au vu de ce qui précède, il n'est pas opportun de suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu dans le cadre de la procédure relative au congé extraordinaire.

E. 4.1

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a).

- 8/11 -

C/25913/2010 La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n. 334 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III

737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, Commentaire zurichois du Code des obligations, n. 114-121 ad art. 271 CO). Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 732).

Le congé peut notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral

- 9/11 -

C/25913/2010 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2a, in SJ 2001 I 17; HIGI, Commentaire zurichois, n. 24 ad art. 271a CO). Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b, in SJ 2001 I 17). Cette disposition s'applique par analogie lorsque, comme en l'espèce, le locataire d'une surface commerciale abritant un restaurant confie l'exploitation de l'établissement à un tiers par un contrat de gérance libre, c'est-à-dire par un bail à ferme non agricole (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 2.1 et 2.2, in SJ 2008 I 467; 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2.1). L'omission de solliciter préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location. Elle n'empêche pas que le locataire désireux de sous-louer obtienne ultérieurement le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé que pour les motifs découlant de l'art. 262 CO (LACHAT, op. cit., p. 573-574). La loi ne soumet le consentement du bailleur à aucune forme. Il peut ainsi parfaitement intervenir par actes conclusifs (arrêt du Tribunal fédéral 5A_184/2008 du 12 juin 2008; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 26-27, ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit., p. 571).

E. 4.2

En l'espèce, aucun motif n'a été invoqué à l'appui du congé litigieux, notifié le

E. 7

septembre 2010. Ce n'est qu'en date du 11 avril 2011, soit plus de sept mois après la résiliation, que la bailleuse a finalement fourni aux locataires, suite à leur demande, la motivation de la résiliation, soit que ceux-ci n'occupaient plus les locaux. En outre, ce n'est qu'après avoir transmis aux locataires la motivation du congé, et alors que ceux-ci avaient d'ores et déjà résilié le contrat de gérance, que la bailleuse s'est enquis des conditions de

la sous-location.

En procédant de la sorte, la bailleuse, qui aurait pu s'enquérir des conditions de la sous-location avant l'envoi de la résiliation, a empêché les locataires de faire valoir leur droit. Partant, il y a lieu de considérer, vu le déroulement des faits, que la résiliation est contraire à la bonne foi. Le congé sera par conséquent annulé. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC

- 10/11 -

C/25913/2010 autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/25913/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/931/2014 rendu le 28 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25913/2010-6 B. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé notifié le 7 septembre 2010 pour le 31 octobre 2012 à A_____ et B_____ pour les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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 à 15'000 fr.

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