

GE_GERICHTE ACJC/1136/2011 vom 29. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1136_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1136/2011 du 29 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/1136/2011 del 29 novembre 2010

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

- 7/15 -

C/17242/2008

E. 1.2

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 443 et 444 aLPC). Les actions en annulation de congé ouvertes sur la base des art. 271 ss CO ont une valeur litigieuse indéterminée, de sorte que le Tribunal des baux et loyers statue en premier ressort (art. 56P al. 2 aLOJ). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et 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 (art. 291 aLPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC).

E. 2.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJ n° 1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; ATF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, Commentaire romand du code des obligations I, no 6 ad art. 271). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, nos 30 - 39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., no 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète

peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., no 290 et 319; Commentaire USPI, no 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2). Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), tel celui

- 8/15 -

C/17242/2008 signifié par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 ibidem; 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110). Il en va de même du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (ATF 4A_300/2010 du 2 septembre 2010, consid. 4.2 ; ATF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.1; SJ 2005 I p. 397; SJ 2003 I p. 261). L'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites des art. 269 et 269 a CO (SAVIAUX, Abus de droit et droit du bail, CdB 1/07 p. 12, note 64). Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit (LACHAT, Commentaire Romand, p. 1431, no 8). L'annulation d'un congé motivé par le désir de majorer le loyer à l'occasion d'un changement de locataire peut uniquement être prononcée lorsque l'intention de celui qui agit est clairement illicite, respectivement immorale; tel n'est le cas que si le loyer payé jusque là par le preneur congédié se situe déjà dans la tranche supérieure autorisée par les art. 269 et 269a litt. a et c CO (BARBEY, op. cit., p. 185, no 233). Le locataire, qui assume le fardeau de la preuve, doit démontrer un lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention et le congé (LACHAT, Commentaire Romand, p. 1435, no 7). Pour être admissible, une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique ne doit cependant pas servir à prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant le congé pourra être annulé (ATF 120 II 105). Le loyer peut être apprécié à la lumière de critères fondés sur les coûts, d'une part, et sur le marché, d'autre part. Les notions de loyer fondé sur les coûts et de loyer du marché sont antinomiques. Une partie ne peut se prévaloir à la fois de l'une et de l'autre (FETTER, La contestation du loyer initial, thèse, Stämpfli, Berne, 2005, p. 208, nos 451 et 452). Un loyer s'apprécie par ailleurs soit de manière relative, en se référant à l'accord intervenu entre les parties au bail, soit de manière absolue, en prenant en considération la chose louée en tant que telle (FETTER, op. cit., p. 208, n° 453 ; LACHAT, Le bail à loyer, p. 349). Le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2). Lorsque la chose louée a été construite ou acquise il y a plusieurs décennies, il convient toutefois d'appliquer le critère des loyers comparatifs (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2; 124 III 310, 312 consid. 2 b in fine; 122 III 257; FETTER, op. cit. p. 210, nos 458 et 459; LACHAT, Commentaire Romand, p. 1408, no 8); néanmoins, lorsque ce critère n'est pas invoqué ou que le bailleur ne parvient pas à

apporter la preuve requise à

- 9/15 -

C/17242/2008 cet égard, un calcul de rendement peut toujours être réalisé (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2 in fine et 3.3). La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit; il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (ATF 4A_3/2011 du 28 février 2011, consid. 3; ATF136 III 74, consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a; 1). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF, RS 221.213.11). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 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 (ATF 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 (ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.; 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). Pour être annulable le congé ne doit pas nécessairement consacrer un abus de droit manifeste au sens de l'article 2 al. 2 CC (LACHAT, Commentaire romand du code des obligations I, ad art. 271, no 6).

E. 2.2

En l'occurrence, le bailleur justifie le congé donné par la volonté de louer les locaux à un tiers à un loyer supérieur à celui convenu entre les parties. Il suggère de tenir compte de la nature selon lui hétéroclite de ces locaux et de les décomposer, en tenant compte du loyer qui pourrait être retiré pour chacune des destinations qui les caractérisent (arcade, bureau, véranda, locaux de vente et locaux d'exposition), en fonction des conditions du marché. Selon lui, ce découpage serait le seul moyen de procéder à une comparaison objective avec les objets qui existent.

- 10/15 -

C/17242/2008

E. 2.2.1

Sur le principe, aucune disposition du droit du bail n'interdit à un bailleur de modifier la destination de locaux libres de locataire pour en retirer un loyer plus élevé. Il pourrait également, du point du droit des obligations, transformer, voire fractionner, l'objet loué pour en retirer globalement un meilleur rendement, nonobstant l'investissement supplémentaire consenti. Une telle altération de l'objet du bail pourrait toutefois, suivant les circonstances, être prohibée par des normes relevant du droit public cantonal, dont la

LDTR, la LPMNS ou encore les dispositions cantonales et fédérales régissant l'aménagement du territoire. A cet égard, les immeubles de la rue A_____ sont situés dans le secteur sud des anciennes fortifications et sont donc de ce fait soumis à un statut particulier qui impose en cas de rénovation ou de transformation de sauvegarder en règle générale les structures porteuses de même que les éléments particulièrement dignes de protection, l'architecture, notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions devant dans tous les cas s'harmoniser avec le caractère du quartier, et il en va de même pour les enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public (art. 83 al. 1, 4, 5 et 6 LCI). Ces immeubles constituent en outre un site, à savoir un ensemble bâti qui mérite d'être protégé pour lui-même ou en raison de sa situation privilégiée (art. 35 al. 2 litt. b LPMNS). L'intimée expose d'ailleurs dans son écriture responsive du 3 mars 2011 sans être contredite, que les travaux de transformation qu'elle avait entrepris en 1984, comprenant la construction d'une verrière et d'une surface supplémentaire de sous-sol à son aplomb, ont requis plus de 4 années de démarches et le dépôt de 12 projets d'architecture avant d'être autorisés, un nombre important d'exigences étant posé par la Commission de la nature des monuments et des sites, compte tenu du caractère historique de l'immeuble. La bailleresse considère qu'une modification de la typologie des locaux serait possible, de sorte qu'un futur locataire ne serait pas nécessairement tenu de reprendre l'ensemble des locaux actuels. Force est toutefois de constater que la bailleresse ne fournit aucune indication à ce propos, une telle modification supposant notamment la création d'accès indépendants et la fermeture des passages actuels entre les différentes parties. Compte tenu du caractère historique de l'immeuble et de l'attention toute particulière accordée à la préservation du patrimoine bâti à caractère historique, la possibilité de procéder à des travaux qui modifieraient considérablement la distribution intérieure du bâtiment et permettraient de diviser en cinq ces locaux, pour disposer de cinq baux distincts n'est pas avérée et ne peut être présumée. Les plans de l'immeuble versés à la procédure ne permettent pas non plus d'admettre sans autre qu'une location séparée de l'arcade, de la surface d'exposition et de la terrasse serait possible.

- 11/15 -

C/17242/2008 En outre, la transformation envisagée des locaux pourrait imposer des mesures visant à économiser l'énergie (art. 114 LCI), respectivement la création de nouveaux aménagements, dont des toilettes pour les «nouveaux» locaux séparés, les entreprises soumises à la loi sur le travail devant comporter un nombre suffisant de toilettes à proximité des postes de travail, équipées d'installations pour se laver et se sécher les mains (art. 32 al 1 et 4 OLT3). Sur le plan économique, les contraintes imposées par la protection patrimoniale ainsi que les lois précitées ne permettent pas de présumer qu'une transformation, pour autant qu'elle soit autorisée, puisse être rentabilisée de façon à fournir un rendement globalement supérieur à celui actuellement servi. Par ailleurs, la Ville de Genève a adopté le 20 février 2007 un nouveau plan d'utilisation du sol, ci-après : PUS, lequel stipule notamment que les «surfaces au rez-de-chaussée, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public, doivent être affectées ou rester affectées, pour la nette majorité de chaque surface, à des activités accessibles au public en matière de commerce, d'artisanat ou d'équipements sociaux ou culturels à l'exclusion des locaux fermés au public » (art. 9). Cette disposition n'est pas fondamentalement touchée par la modification mise en consultation jusqu'au 2 mai 2011 (enquête publique no 1733), après son adoption en

deuxième débat par le Conseil municipal le 23 mars 2011, qui prévoit que «les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public». Il résulte de ces dispositions que, pour la majorité de chacune des surfaces sises au rez-de-chaussée, l'affectation des locaux devra continuer à relever du commerce ou de l'artisanat, à l'exclusion de bureaux. Au vu des éléments de la cause, la Cour ne peut donc pas considérer qu'une modification des locaux du xx, rue A_____, permettant leur location en 5 entités distinctes, serait possible. Techniquement, seule une location séparée des dépôts en sous-sol est envisageable. Il en résulte que les locaux doivent être considérés comme un tout et que la possibilité pour la bailleuse de les relouer à un tiers pour un loyer supérieur à celui actuellement convenu doit donc être examinée en prenant en compte l'entité qu'ils forment actuellement.

E. 2.2.2

De surcroît, indépendamment du caractère historique de l'immeuble et de la protection en découlant, les locaux loués forment un tout fonctionnel et organique, à tout le moins l'arcade, la surface d'exposition, la véranda, ainsi que les bureaux à l'entresol avec galerie. La possibilité de procéder à des travaux qui modifieraient considérablement la distribution intérieure du bâtiment et permettraient de diviser

- 12/15 -

C/17242/2008 en cinq ces locaux, pour disposer de cinq baux distincts n'est pas avérée. La bailleuse conteste l'obligation pour un futur locataire de reprendre les locaux dans leur ensemble, une modification de la typologie des locaux étant selon elle possible. Elle ne fournit cependant aucune indication à ce propos. Les plans de l'immeuble versés à la procédure ne permettent pas non plus d'admettre qu'une location séparée de l'arcade, de la surface d'exposition et de la terrasse serait possible. La possibilité de louer séparément les bureaux à l'entresol avec galerie ne s'impose pas davantage d'elle-même. Par ailleurs, il ne résulte pas du dossier que les locaux litigieux auraient été à un quelconque moment loués séparément. La Cour retient par conséquent que les locaux sis au xx, rue A_____ et objets du bail litigieux doivent être considérés comme formant un tout.

E. 2.2.3

Afin de déterminer si le motif invoqué est pertinent, il convient donc d'examiner si la bailleuse pourrait, comme elle l'indique, obtenir un loyer non abusif supérieur à celui convenu pour les locaux loués, dans leur organisation actuelle. La Cour ne méconnaît pas le caractère particulier de cet immeuble, mais relève qu'il s'inscrit dans une rangée de bâtiments similaires, de sorte que des éléments de comparaison existent objectivement. Il est en outre notoire que plusieurs commerces occupent plusieurs étages dans cette rangée de bâtiments, dont le rez-de-chaussée. Outre la proximité d'emplacement, d'état et d'année de construction, les éléments de comparaison doivent ainsi offrir une surface de l'ordre de 387 m², composée d'une arcade d'environ 137 m², de bureaux de 50 m² et de dépôts en sous-sol de 200 m². En l'occurrence, lorsqu'elles sont indiquées, les surfaces des exemples comparatifs sont comprises entre 44 m² et 250 m², à l'exception de bureaux de 309 m² situés au rez-de-chaussée supérieur et inférieur d'un immeuble du début du siècle (pièce 18). Force est donc de constater que le dossier de la cause ne comporte aucun local commercial comparable à la chose louée quant à la dimension, ce qui dispense la Cour d'examiner ce qu'il en est de l'emplacement, l'équipement, l'état et l'année de construction

(art. 11 al. 1 OBLF).

E. 2.2.4

En outre, même s'il fallait suivre le raisonnement de la bailleresse et procéder à un découpage des locaux, force serait de constater que celle-ci ne fournit aucun exemple comparatif relatif aux surfaces de dépôt, qui représentent pourtant plus de la moitié des locaux loués (202 m² sur 387m²).

- 13/15 -

C/17242/2008 Par ailleurs, les locaux commerciaux présentés pour établir les loyers usuels doivent être comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 OBFL). Tel n'est à l'évidence pas le cas des immeubles construits à une date inconnue ou en 1982 (pièces 23, 26, 28 et 29 bailleresse). S'agissant des bureaux à l'entresol, leur surface est de 33 m² selon le bail ou 53 m² selon le «recalcul» de la bailleresse. Quoi qu'il en soit de la surface exacte, elle n'est à l'évidence en rien comparable avec les bureaux de 161 m², 211 m², 142 et 140 m², 173 m², 250 m² ou encore 150 m² cités à titre comparatifs (pièces 17, 19, 22, 27 et 29 bailleresse). Le dossier de la cause ne comporte ainsi aucun exemple de loyer de locaux à destination de bureau d'une dimension comparable. Demeurent l'arcade et son prolongement, à savoir la véranda, d'une surface globale de 154 m² d'après le bail ou de 173 m² après «recalcul». Le dossier de la cause ne comporte aucun élément qui permette à la Cour de retenir que ces deux éléments pourraient être loués séparément, une véranda constituant par essence le prolongement du bâtiment auquel elle se rattache, de sorte qu'il convient de prendre en compte l'ensemble de la surface du rez-de-chaussée. Elle ne se compare pas à des arcades d'une surface de 91 m², 45 m², 104 m², 92 m², 44 m², 61 m² ou encore 66 m² (pièces 20, 21, 24, 25, 26 et 28). Seule pourrait entrer en considération l'arcade de 170 m² à la rue du Rhône (pièce 30). En définitive, force est de constater que le dossier de la cause ne comporte aucun exemple de locaux à destination de dépôt, aucun exemple comparable de bureaux et un seul exemple comparable en termes de surface pour une arcade. Il n'est donc pas établi qu'un loyer non abusif plus élevé que celui convenu pourrait être retiré des locaux loués, par référence aux loyers usuels du quartier, dont la détermination suppose au moins cinq exemples, à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (art. 11 al. 1 et 3 OBLF; ATF 136 III 74 consid. 3.1).

E. 2.3

Sur la base des éléments qui précèdent, la Cour retient donc que le motif du congé donné n'est pas avéré, de sorte qu'il ne peut être validé.

E. 3

Au vu de l'issue de la procédure, un émolument sera mis à charge de l'appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 aLPC).

E. 4

Dans une contestation concernant la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer brut de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; s'il y a lieu, il faut prendre en considération la période de protection de trois ans, à compter dès la fin de la procédure judiciaire, qui est prévue par l'art. 271a al.

1 let. e CO (ATF

- 14/15 -

C/17242/2008 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 1; ATF 4A_568/2008 du 18 février 2009, consid. 1). En l'occurrence, compte tenu du prix de location des locaux litigieux, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 LTF). * * * * *

- 15/15 -

C/17242/2008

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