

## **GE\_GERICHTE ACJC/1285/2015 vom 22. Juli 2014**

GE Cour de justice, 2014-07-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1285\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1285_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1285/2015 du 22 juillet 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1285/2015 del 22 luglio 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

- 6/12 -

C/4760/2012 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., 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 consid. 1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 120'000 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.

#### **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. 2.1**

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant est irrecevable, faute d'avoir été produite devant les premiers juges, alors qu'elle était déjà en sa possession durant la procédure de première instance.

### **E. 3**

L'appelant fait en premier lieu grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que le congé avait été donné durant la période de protection de trois ans consécutive à la conciliation intervenue le 9 janvier 2012.

- 7/12 -

C/4760/2012

### **E. 3.1**

En vertu de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. Outre les exceptions prévues à l'art. 271 al. 3 CO, la jurisprudence admet que le bailleur répète, en cours de procédure ou dans les trois ans qui suivent la fin de celle-ci, une résiliation affectée d'un vice de forme (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_482/2014 du 20 janvier 2015 consid. 2.8 (publication aux ATF prévue), 4A\_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 4C.432/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.4).

### **E. 3.2**

En l'espèce, tel est bien le cas, puisque le congé du 1er février 2012 n'est que la répétition du congé formellement non valable, donné antérieurement à la naissance du délai de protection. Cette chronologie démontre en effet que le congé ne saurait être considéré comme une mesure de représailles, puisque la volonté de mettre un terme au contrat est apparue et a été manifestée avant même l'apparition du litige entre les parties. Dès lors, et conformément à la jurisprudence constante en la matière, il serait contraire au but de la norme susmentionnée de retenir que le congé répété est intervenu dans le délai de protection de trois ans conféré par la loi. Il en résulte que ce premier grief de l'appelant est mal fondé.

### **E. 4**

Dans un deuxième moyen, l'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté que le congé contrevenait aux règles de la bonne foi, d'une part parce que le motif invoqué serait mensonger, le véritable intérêt de l'intimé étant vraisemblablement de récupérer l'établissement revitalisé par la nouvelle gérance, afin d'en tirer un loyer plus élevé de la part d'un tiers, et d'autre part en raison de la disproportion des intérêts en présence, s'il devait être considéré que le motif invoqué est véridique, le besoin de l'intimé étant motivé

par le seul désir de tromper son ennui.

#### **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. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie. 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).

- 8/12 -

C/4760/2012 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 23.09.2003 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). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vrai- semblable 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 (BARBEY, op. cit., 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 du 9 décembre 2009 4A\_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 735 ss).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, ni les pièces versées au dossier, ni les mesures d'instruction menées par le Tribunal ne permettent de douter de la véracité du motif invoqué à l'appui du congé. Certes, l'appelant a-t-il démontré que suite à sa reprise de l'établissement, il était parvenu à revitaliser celui-ci, en augmentant notamment de manière non négligeable son chiffre d'affaires. Force est toutefois de constater que les charges d'exploitation ont également

augmenté de manière importante, de sorte que la valeur de rendement de l'établissement n'a pas progressé de manière si significative. A cet égard, c'est toutefois à juste titre que l'appelant a relevé qu'une

- 9/12 -

C/4760/2012 comparaison entre le rendement de l'établissement avant et pendant la gérance était difficile à faire, puisque le propriétaire n'avait pas à acquitter un loyer, mais uniquement ses charges de propriété. Il n'en demeure pas moins que l'amélioration du rendement de l'établissement depuis sa reprise par l'appelant ne suffit pas à établir le dessein du bailleur de reprendre l'établissement afin de le relouer plus cher à un tiers, comme le soutient l'appelant. Les autres indices apportés par l'intimé, en particulier l'âge de l'intimé et de son épouse, ne permettent pas non plus de remettre en doute le motif invoqué à l'appui du congé. Il ressort d'ailleurs du dossier que ceux-ci entendent reprendre cette gestion avec leur fils, qui, par le passé, avait aidé ses parents lorsque ceux-ci exploitaient l'établissement, a obtenu pendant la procédure son certificat de cafetier et a d'ores et déjà renoncé à son activité de mécanicien, quitte à devoir faire "quelque chose d'autre en attendant". Au vu de ce qui précède, la Cour retient que le locataire a échoué à rendre à tout le moins vraisemblable et à prouver la mauvaise foi de sa partie adverse.

### **E. 4.3**

L'appelant ne saurait non plus être suivi dans son argumentation subsidiaire, lorsqu'il soutient que le congé consacre une disproportion (manifeste) des intérêts en présence. Les investissements qu'il a fournis et l'énergie mise à revitaliser l'établissement ne sauraient effacer la volonté de l'intimé de reprendre personnellement la gestion de cet établissement, avec l'aide de son épouse et de son fils. Contrairement à ce que soutient l'appelant, cette volonté n'a pas pour seul objectif de rompre son ennui ou celui de sa famille, mais s'inscrit manifestement dans un projet familial redevenu possible depuis la guérison de son épouse et les désirs de changement d'orientation professionnelle de leur fils, projet qui s'inscrit en outre dans la continuité d'une longue exploitation familiale de l'établissement, avant sa récente mise en gérance. Dans ces circonstances et à la lumière de la jurisprudence rappelée ci-dessus, il ne saurait être retenu que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal l'a validé.

### **E. 5**

Dans un dernier grief, subsidiaire, l'appelant reproche au Tribunal de lui avoir nié le droit à toute prolongation de bail.

#### **E. 5.1**

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

- 10/12 -

C/4760/2012 L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux

(let. e). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a). La jurisprudence récente du Tribunal fédéral a rappelé que lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et les références citées). Le locataire doit également pouvoir disposer du temps de réflexion nécessaire pour décider s'il souhaite recommencer son exploitation en un autre lieu (ibid.). Toutefois, Si le locataire a, à ses risques et périls, procédé à des investissements dans la chose louée, la perte de la possibilité de les amortir ne constitue pas à elle seule une conséquence pénible justifiant une prolongation de bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2). L'octroi d'une prolongation suppose enfin, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JT 1977 I 558). Aucune prolongation de bail n'est par ailleurs accordée, en règle générale, lorsque le bailleur offre au locataire des locaux équivalents (art. 272a al. 2 CO). L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent

- 11/12 -

C/4760/2012 nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, en particulier lorsque le besoin de relogement du locataire est susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2).

## **E. 5.2**

En l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont refusé toute prolongation de bail, considérant notamment que le besoin du bailleur était urgent et que le locataire n'avait pas effectué de recherches de locaux de remplacement. A la lumière des jurisprudences précitées, c'est en effet de manière justifiée que le Tribunal a retenu, dans son appréciation, le besoin relativement urgent du bailleur et de sa famille, et qu'il a refusé d'admettre que les investissements effectués par le locataire devaient également entrer en considération dans la pesée des intérêts. Le locataire n'ayant en outre pas allégué avoir effectué des recherches de locaux de remplacement, une prolongation de bail n'apparaît pas justifiée, au vu de l'ensemble des circonstances. Dans cette mesure, le jugement doit être confirmé sur ce point également.

## E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC au- torise 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). Selon l'art. 95 al. 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens. Par ailleurs, ces derniers comprennent les débours nécessaires (art. 95 al. 3 CPC). C'est dès lors à tort que les premiers juges ont condamné l'appelant aux débours. Le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence annulé. \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/4760/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 septembre 2014 par A. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/881/2014 rendu le 22 juillet 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4760/2012-6 OSB. Au fond : Annule le chiffre 4 dudit jugement. Statuant à nouveau : Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr.

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