

GE_GERICHTE ACJC/1287/2015 vom 27. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1287_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1287/2015 du 27 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1287/2015 del 27 giugno 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).

- 7/13 -

C/10353/2013 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 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/ INFANGER [2ème éd.], 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 41'124 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Le jugement du Tribunal du 27 juin 2014 a été communiqué aux

parties le 27 juillet 2014. Il a ainsi été reçu par les parties pendant la suspension des délais
- 8/13 -

C/10353/2013 prévue par l'art. 145 al. 1 lit. b CPC selon lequel les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus. Le délai de trente jours pour former appel a commencé à courir à compter du jour qui a suivi la fin de la suspension (art. 146 al. 1 CPC) soit le 16 août 2014. L'appel du 10 septembre 2014 a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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. 1.4

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC). 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). En l'espèce, l'appelant a produit deux nouvelles pièces, soit, en date du 21 octobre 2014, une coupure de presse datée du 14 octobre 2014 et, en date du 12 novembre 2014, copie d'un courrier de la Régie foncière du 6 novembre 2014. De leur côté, les intimés ont produit, en date du 28 novembre 2014, une copie de leur courrier à l'appelante du même jour. Ces pièces ayant été produites dans le respect des conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC rappelées ci-dessus, elles seront déclarées recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 2

Le Tribunal a considéré que l'appelante avait démontré la réalité du motif du congé, soit son intention de modifier l'affectation des locaux. Il a toutefois annulé le congé parce que le projet de modification de l'affectation des locaux n'était pas suffisamment abouti.

L'appelante soutient que le fait que son projet ne soit pas abouti ne lui retire pas son caractère tangible et ne rend pas le congé contraire aux règles de la bonne foi. De leur côté, les intimés contestent que l'appelante ait réellement l'intention de modifier l'affectation des locaux et soutiennent que le motif du congé n'est qu'un prétexte.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

- 9/13 -

C/10353/2013 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1); LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733). 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 (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in *Commentaire Romand du Code des obligations I*, no 6 ad art. 271). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1). En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Dans un arrêt de 2010, le Tribunal fédéral s'est prononcé au sujet d'un restaurant qui était exploité dans le centre de Genève depuis près de cent ans. Il a jugé qu'en raison de l'évolution des activités intervenue dans le quartier concerné pendant cette très longue durée, et de l'indiscutable prestige acquis par ledit quartier, les inconvénients et nuisances résultant de l'exploitation d'un restaurant, mêmes modérés, étaient désormais plus difficilement tolérés, de sorte que le bailleur pouvait légitimement vouloir modifier la destination des locaux et, à cette fin, résilier le contrat (ATF 136 III 190 consid. 2 et 3 p. 192). Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les

- 10/13 -

C/10353/2013 autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 ss). Par ailleurs, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a jugé que la simple volonté du bailleur de modifier l'image d'un établissement en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour résilier le bail lorsqu'il n'était ni notoire ni prouvé que le quartier ait subi une mutation très importante depuis la conclusion ni du bail, que le bailleur n'a pas l'intention de modifier la destination des locaux, qu'il n'est ni allégué ni vraisemblable qu'il puisse obtenir un loyer plus élevé d'un autre exploitant ou qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

E. 2.2

Il appartient au locataire de prouver les faits dont il déduit le caractère abusif. Le bailleur doit collaborer à la manifestation de la vérité; il doit donc donner tous les éléments de preuves à l'appui de la motivation invoquée. S'il ne parvient pas à démontrer la réalité de celle-ci ni à la rendre vraisemblable, le juge peut, dans l'appréciation des preuves, en déduire que la résiliation était abusive. Il ne s'agit cependant pas d'un renversement du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 publié in JT 2009 I 22). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (ATF non publié du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, nos 114-121 ad art. 271 CO).

E. 2.3

Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas été en mesure de prouver qu'elle disposait d'un projet de modification de l'affectation des locaux suffisamment abouti pour justifier le congé. L'appelante soutient que le fait que son projet ne soit pas défini dans toutes ses modalités ne saurait lui enlever son caractère tangible. Elle fonde son argumentation sur la jurisprudence citée ci-dessus selon laquelle la validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même ait déposé les documents dont elles dépendent. Elle soutient que le propriétaire ne peut élaborer un projet définitif alors qu'il ne sait pas encore à quelle date il récupèrera les locaux et qu'il n'est donc pas en mesure de déterminer de manière précise le type d'activité qui correspondra le mieux au marché le moment venu.

- 11/13 -

C/10353/2013 Toutefois, vu les développements qui suivent, la question de savoir si le projet de l'appelante est suffisamment abouti peut demeurer ouverte.

E. 2.4

En effet, l'appelante a motivé la résiliation par sa volonté de revoir l'aménagement des locaux pour en faire un lieu correspondant davantage au standing de l'immeuble et au quartier. Elle a expliqué qu'à la suite, notamment, de la réalisation du secteur du _____, le quartier était devenu très résidentiel. Le témoin G_____ a déclaré que la commune est coupée en deux depuis la construction du nouveau quartier du _____, que les commerces se déplaçaient désormais vers ce nouveau centre et que le quartier où est situé l'établissement litigieux était ainsi devenu un lieu de transit, qu'il qualifiait de zone de déshérence. Des projets seraient néanmoins en cours concernant le réaménagement de cette zone dans un horizon de dix ans. Le témoin H_____ a pour sa part indiqué que le quartier où est situé le bar était concerné par la construction récente ou à venir de nouveaux immeubles d'habitations d'un standing supérieur, avec vraisemblablement des commerces au rez-de-chaussée, et qu'il s'agissait de s'inscrire dans cette tendance. S'il est notoire que le quartier a connu une certaine évolution depuis le développement du secteur du _____, les conséquences de cette évolution sur la situation de l'immeuble où se trouve l'arcade, objet de la présente procédure, ne sont pas clairement établies. Il n'est en particulier pas prouvé que le quartier ait subi de ce seul fait une mutation très importante. Au contraire, les déclarations de l'appelante et des témoins cités ci-dessus sont contradictoires, les uns (l'appelante et le témoin H_____) estimant que le quartier devait acquérir un standing supérieur, alors que le témoin G_____ fait état de lieu de transit qualifié de zone de déshérence. La Cour ne saurait ainsi retenir que le quartier a subi une mutation telle qu'elle

lui aurait fait perdre le caractère qui était le sien lors de la conclusion du bail en 1998. L'appelante ne prévoit d'ailleurs pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public et de remplacer l'intimée par un autre exploitant. Elle n'a pas allégué, ni rendu vraisemblable qu'elle puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé. On ne saurait présumer, non plus, qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Dans ces conditions, le "changement d'image" souhaité par l'appelante, en relation avec l'évolution du quartier, ne répond pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail.

- 12/13 -

C/10353/2013 Il s'ensuit que c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le congé était contraire aux règles de la bonne foi et l'ont annulé.

E. 2.5

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

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 à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/10353/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/721/2014 rendu le 27 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10353/2013-1 OSB. Au fond : Confirme le jugement. 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 Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.

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