

GE_GERICHTE ACJC/129/2016 vom 15. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_129_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/129/2016 du 15 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/129/2016 del 15 aprile 2015

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). En l'espèce, dans la mesure où le montant annuel du loyer a été fixé en dernier lieu à 27'600 fr. par an charges non comprises et que l'appelant sollicite une dernière prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2017, conclusion à laquelle les intimés s'opposent, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, l'appelant a produit, comme pièces nouvelles en appel, un extrait des publications foncières du Registre foncier du 4 juin 2010 et les ordonnances des 6 mars et 6 mai 2015 dans la cause C/2_____/2010. Les intimés ont produit, comme pièce nouvelle en appel, le jugement du Tribunal du 20 mai 2015 dans la cause C/2_____/2010. Ces pièces sont recevables, en tant qu'elles sont postérieures au 27 février 2015, date où la cause a été gardée à juger devant les premiers juges et qu'elles ont été déposées sans retard. L'extrait des publications foncières du Registre foncier constitue quant à lui un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC.

- 9/15 -

C/8247/2014

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir refusé de suspendre la présente cause dans l'attente de l'issue de sa demande en révision du jugement du 4 septembre 2012.

E. 3.1

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 (art. 126 al. 1 CPC). Le principe de la célérité qui découle de l'art. 29 al. 1 Cst. féd. pose toutefois des limites à la suspension d'une procédure jusqu'à droit connu sur le sort d'une procédure parallèle de sorte que la suspension ne doit être admise qu'exceptionnellement. La question de l'opportunité de la suspension est tranchée par le juge en vertu de son pouvoir d'appréciation (GSCHWEND/BORNATICO, in BSK ZPO, n. 10 ad art. 126 CPC). Le juge procédera ainsi à la pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité l'emportant dans les cas limites. Il appartiendra 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 contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 in SJ 2004 I 146).

E. 3.2

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'exigence de célérité devait l'emporter sur le risque de décisions contradictoires, dans la mesure où l'échéance de la première prolongation de bail est intervenue il y a plus d'une année. Il n'y a par conséquent pas lieu de suspendre la procédure. L'appelant n'indique de plus pas précisément en quoi consiste le risque de contrariété des jugements dont il se prévaut.

E. 4.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et les références citées).

- 10/15 -

C/8247/2014

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendu, en refusant l'audition de E_____, qui aurait pu témoigner de ses fréquentes recherches de locaux de remplacement par téléphone. Même à supposer que le témoin confirme les allégations du locataire, ce seul fait ne suffirait pas à modifier de manière significative le

sort de la cause. En effet, comme cela sera exposé sous 5. ci-après, de simples recherches téléphoniques sont insuffisantes au regard des exigences de l'art. 272 al. 3 CO. L'appelant se devait en particulier de noter par écrit le détail et le fruit de ses recherches, ne serait-ce que pour s'en rappeler et pour lui permettre d'approfondir les offres susceptibles de l'intéresser. Le Tribunal était ainsi suffisamment renseigné sur les démarches entreprises par l'appelant pour retrouver des nouveaux locaux, de sorte que l'audition du témoin E. _____ n'était pas nécessaire. Au vu de ce qui précède, le droit d'être entendu de l'appelant n'a pas été violé par les premiers juges.

E. 5.1

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2012 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, Le bail à loyer, 2008,

- 11/15 -

C/8247/2014 p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002). 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; 102 II 254). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

E. 5.2

D'après l'art. 272 al. 3 CO, lorsque le locataire demande une seconde prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pourraient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Selon la jurisprudence, le juge se montrera plus rigoureux à ce stade qu'à celui de la première prolongation de bail. Le fardeau de la preuve incombe au preneur. Si cette preuve n'est pas rapportée, la prolongation est refusée. Le plus souvent, le preneur doit démontrer qu'il a fait diligence pour trouver des locaux de remplacement. L'étendue des efforts exigés dépend des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.2). Il s'agit d'une condition nécessaire et impérative pour qu'une deuxième prolongation de bail puisse être accordée. Ces démarches doivent être entreprises dès réception du congé et, surtout, pendant la durée de la première prolongation. On peut ainsi attendre du locataire qu'il s'inscrive par écrit auprès des gérances de la place, consulte régulièrement la presse et réponde aux annonces intéressantes, fasse paraître lui-même des annonces dans la presse et s'inscrive auprès des services de location de sa ville ou de son canton (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 785 ch. 30.4.9). Le locataire, qui a la charge de la preuve, prendra soin de garder les copies de ses démarches. Il constituera un dossier afin de le remettre à l'autorité de conciliation.

- 12/15 -

C/8247/2014 Ces démarches peuvent être effectuées de manière systématique et répétée à intervalles réguliers. On attend d'un commerçant qu'il fasse beaucoup de démarches et, dans certains cas exceptionnels, qu'il mandate un agent d'affaires ou un courtier pour l'aider à trouver une solution de relogement (LCHAT, *op. cit.*, p. 785 et 786 ch. 30.4.9). Dans le cas d'une deuxième prolongation, les démarches visées par l'article 272 al. 3 CO doivent être effectuées de manière systématique et répétées à intervalles réguliers, sauf si elles apparaissent d'emblée vouées à l'échec. L'ampleur des démarches exigibles du locataire congédié est fonction de son âge, de sa formation, de ses relations et du type de locaux en cause. Lorsque le locataire n'a effectué aucune démarche en vue de se reloger, le juge refusera, en règle générale, la seconde prolongation. En cas de démarches insuffisantes, il en réduira la durée ou ne l'accordera pas (LCHAT, *op. cit.*, p. 785 et 786).

E. 5.3

En l'espèce, les démarches de l'appelant en vue de trouver des locaux de remplacement sont insuffisantes au regard des exigences légales, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges. L'appelant n'a produit qu'une seule annonce internet pour un objet de remplacement, incluant également un appartement de cinq pièces. Les autres pièces produites par l'appelant visant à démontrer ses recherches consistent en deux extraits du site internet www.local.ch, ainsi qu'un post-it, avec des annotations manuscrites sur chacune de ces pièces. La Cour relèvera que le locataire a lui-même indiqué au Tribunal qu'en général, il imprimait l'annonce et appelait ensuite la personne concernée. Même si elles étaient établies, les allégations de l'appelant selon lesquelles il a effectué d'autres recherches par téléphone ne modifieraient pas la situation, dans la mesure où de simples entretiens téléphoniques, sans aucun suivi, ne constituent pas des démarches suffisantes au sens de l'art. 272 al. 3 CO. La procédure a démontré que A_____ ne dispose pas d'un budget suffisant pour investir dans le rachat d'un nouveau fonds de commerce. Rien ne laisse penser qu'une seconde prolongation de bail pourrait lui permettre d'obtenir les fonds nécessaires pour retrouver des nouveaux locaux. L'appelant n'a du moins pas établi le contraire. La Cour relèvera que le

locataire a procédé à son investissement dans les locaux loués à ses risques et périls. En outre, il n'est pas établi qu'il ne serait pas en mesure d'emmener avec lui le lift et ses outillages, soit la majeure partie de son investissement hors rachat du fonds de commerce, et que ceux-ci ne seraient pas déjà amortis, à tout le moins en partie.

- 13/15 -

C/8247/2014 Une éventuelle prolongation de bail ne réduirait donc pas les difficultés rencontrées par le locataire pour trouver des locaux de remplacement, conséquences inhérentes à la résiliation du bail. Les intérêts du locataire à obtenir une seconde prolongation invoqués par celui-ci (conservation de sa clientèle et continuation de son activité commerciale) ne sont pas établis et, quoi qu'il en soit, pas à même de pallier ses carences dans ses recherches de locaux de remplacement. Par ailleurs, les intérêts invoqués par les bailleurs sont dignes de protection. Aucun élément de la procédure ne permet de retenir que D_____ n'entend pas utiliser les locaux litigieux dans le cadre de l'exploitation de son garage situé à la G_____. A cet égard, le fait que le garage précité soit exploité sous forme d'une Société Anonyme n'implique pas qu'il s'agit de l'intérêt d'un tiers qui ne pourrait pas être invoqué en l'espèce. En outre, l'intérêt de son épouse à utiliser les locaux dans le cadre de son activité de peinture et restauration de meubles est également digne de protection. En conclusion, la Cour considère à l'instar des premiers juges que l'octroi d'une seconde prolongation n'est pas justifié, de sorte qu'elle confirmera le jugement querellé sur ce point également.

E. 6.1

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Dans ce cadre, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1).

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant a conclu subsidiairement à l'annulation du congé du 30 novembre 2010, sans toutefois motiver son appel sur ce point et, par conséquent, sans démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée à ce sujet.

- 14/15 -

C/8247/2014 La Cour relèvera néanmoins que la conclusion en annulation du congé du 30 novembre 2010 prise par l'appelant a déjà fait l'objet d'une procédure devant la Commission

et le Tribunal. Celle-ci a abouti à la décision de la Commission du 1er mars 2012, puis au jugement du Tribunal du 4 septembre 2012 aujourd'hui définitif et exécutoire. A teneur de cette décision et de ce jugement, le congé du 30 novembre 2010 a été validé (C/2_____/2010). La décision de la commission du 1er mars 2012 n'avait d'ailleurs pas été contestée par l'appelant à l'époque. Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelant est irrecevable et quoi qu'il en soit infondé en application du principe de l'autorité de la chose jugée. La Cour confirmera donc intégralement le jugement querellé.

E. 7

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). * * * * *

- 15/15 -

C/8247/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/468/2015 rendu le 15 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8247/2014-2 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maité 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. 1.1).

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