

GE_GERICHTE ACJC/1380/2024 vom 12. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1380_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1380/2024 du 12 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1380/2024 del 12 novembre 2024

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). 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. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le jugement entrepris a statué définitivement sur une requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, différend qui est de nature patrimoniale.

- 9/15 -

C/10360/2022 Compte tenu du fermage convenu dans le cas présent, qui s'élève à un total de 9'000 fr. par mois, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme écrite prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés et la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2

Il n'est pas contesté par les parties que le contrat de gérance libre présente les caractéristiques essentielles du bail à ferme au sens de l'art. 275 CO, dès lors que l'intimée a obtenu non seulement la cession de l'usage des locaux, des agencements, du mobilier et des appareils destinés au restaurant, mais également le droit d'exploiter un commerce déjà en activité, avec sa clientèle, son enseigne et ses fournisseurs ainsi que d'en percevoir les recettes, moyennant paiement du fermage convenu (ATF 128 III 419 consid. 2.1; arrêt du

Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26.08.2024 consid. 2.2.1).

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que le congé notifié à l'intimée pour le 30 septembre 2023 était abusif. Ils contestent que cette résiliation puisse être qualifiée de congé-représailles, dans la mesure où ils estiment que l'intimée n'a fait valoir aucune prétention découlant du bail. Ils soutiennent par ailleurs que E_____ serait intervenue en tant que représentante de l'intimée, que les courriers de janvier et février 2022 pourraient être imputés à l'intimée et que les menaces proférées de dénonciation à la régie constitueraient un comportement inadmissible, propre à rompre le lien de confiance entre les parties.

E. 3.1

Selon l'art. 300 al. 1 CO, les dispositions sur le bail à loyer (art. 271 à 273c CO) sont applicables par analogie pour ce qui est de la protection contre les congés concernant les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux

E. 3.1.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_236/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1;

- 10/15 -

C/10360/2022 arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 non publié in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3) ou pour des motifs économiques (comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi; ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A_293/2016 précité consid. 5.2.1 et 5.2.3, non publiés in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.3).

E. 3.1.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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) (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2).

E. 3.1.3

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

E. 3.1.4

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette

- 11/15 -

C/10360/2022 disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêts du Tribunal fédéral 4A_426/2020 du 10 septembre 2020; 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.3 et les références).

E. 3.1.5

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 15 et les arrêts cités; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2 non publié in ATF 143 III 15 et l'arrêt cité; 4A_19/2016 précité consid. 2.2).

E. 3.1.6

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation et si le motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 2.2). Pour cela, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 125 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1). Autrement dit, la question de savoir si un congé est contraire à la bonne foi s'apprécie par rapport au moment où il a été donné, et le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification: si le motif pour lequel le congé a été donné tombe par la suite, le congé ne devient pas abusif a posteriori. En revanche, des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.1). L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, il peut les compléter en cours de procédure, les expliciter, s'il a de bonnes raisons de le faire, par exemple pour répondre aux questions du juge ou aux arguments de sa partie adverse, mais il ne peut pas en donner d'autres (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 956). Le bailleur qui a donné plusieurs motifs de congé doit prouver la réalisation

- 12/15 -

C/10360/2022 de l'un d'entre eux, au moins. S'il n'est pas abusif, cela suffit à la validation du congé (LCHAT, *op. cit.*, p. 957). Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (cf. art. 271 al. 2 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_236/2022 du 24 juin 2022, consid. 3.1).

Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

E. 3.2.1

En l'espèce, il convient de relever en premier lieu que l'intimée ne s'est pas prévalu de la clause relative au droit de préemption prévue dans le contrat de gérance libre lorsqu'elle a manifesté son intérêt de racheter le fonds de commerce – étant donné que ce dernier n'avait pas été mis en vente par les appelants –, de sorte que cette prétention, qui n'est pas typique du droit du bail, ne découle pas du contrat de gérance libre. L'art. 271a al. 1 let. a CO est inapplicable au cas d'espèce, contrairement à ce qu'à retenu le Tribunal. Il s'agit toutefois encore d'examiner les conditions d'application de l'art. 271 al. 1 CO, en déterminant d'abord le motif réel de la résiliation donné par les appelants, puis, dans un second temps, si celui-ci est conforme aux règles de la bonne foi.

E. 3.2.2

Les appelants soutiennent que les "menaces" de dénonciation à la régie figurant dans les courriers envoyés par E_____, en qualité de représentante de l'intimée, constitueraient un

comportement inadmissible, propre à rompre le lien de confiance nécessaire pour la poursuite des relations contractuelles. La question se pose donc de savoir s'il peut être retenu que les appelants auraient compris que les propos figurant dans les courriers envoyés par E_____ étaient émis par l'intimée, en sa qualité de représentante de ceux-ci, s'ils les auraient véritablement perçus comme des "menaces" à leur rencontre (en ce sens qu'ils seraient dénoncés à la régie en raison d'une sous-location prétendument illicite s'ils ne vendaient pas le fonds de commerce) et si, partant, ils pourraient constituer un motif de résiliation. Concernant le rôle de E_____, l'attitude des appelants est contradictoire. En effet, ceux-ci ont d'abord nié sa capacité de représenter l'intimée puis, dans le cadre de la présente procédure, ont soutenu que les courriers litigieux devraient être imputés à l'intimée. Point n'est besoin d'examiner davantage la question de la prétendue représentation de l'intimée par E_____ au vu des considérations qui suivent.

- 13/15 -

C/10360/2022 En effet, même si le courrier du 17 février 2022 est ambigu en tant qu'il relève qu'il serait "regrettable" que le bailleur des appelants apprenne la situation "bancale" concernant la sous-location, il apparaît que les appelants n'ont pas fait part, lors de leurs auditions devant le Tribunal, d'un quelconque sentiment de "menace" suscité par les courriers que E_____ leur a adressés. Ils ont déclaré, en relation avec ces courriers, qu'ils n'avaient pas compris pourquoi l'intimée s'était adressée à E_____ et non pas à eux directement puisqu'ils étaient propriétaires et que la précitée était une de leurs connaissances. Les courriers reçus les avaient ainsi fâchés et le bail avait été résilié en raison du mécontentement que ces courriers avaient provoqué chez eux. Il ne ressort donc pas de ces déclarations que les appelants se seraient sentis menacés par les courriers litigieux. Ils ne sont donc pas fondés à se prévaloir d'une prétendue rupture d'un lien de confiance avec l'intimée résultant des menaces qui auraient été proférées à leur rencontre. Les appelants ont également indiqué comme motif, au moment de la résiliation du bail en mars 2022, leur souhait de vendre leur fonds de commerce. Il n'est toutefois pas établi qu'ils auraient entrepris à l'époque des démarches concrètes qui pourraient accréditer cette volonté et justifier la résiliation du bail pour un motif économique. Les appelants ont par ailleurs fait valoir en appel qu'au moment de la réception des courriers de E_____ en janvier et en février 2022, ils n'avaient pas prévu de vendre leur fonds de commerce, ce qui apparaît donc contradictoire. Enfin, les appelants ont déclaré devant le Tribunal qu'ils ne souhaitaient plus vendre leur fonds de commerce afin d'éviter que l'intimée puisse le racheter en bénéficiant de la clause y relative du contrat de gérance libre. Le congé n'était donc pas motivé par la volonté des appelants de vendre leur fonds de commerce. Les appelants ont enfin invoqué comme motif de résiliation, pour la première fois dans le cadre de leur audition devant le Tribunal, la perte de confiance résultant de la réalisation de travaux par l'intimée. Il ne saurait cependant s'agir du véritable motif de résiliation dès lors que les travaux litigieux – au demeurant autorisés par la régie – ont été effectués par l'intimée en janvier 2021, soit plus d'une année avant la notification de la première résiliation (viciée) du contrat de gérance libre. En définitive, il ne peut être retenu que les appelants ont résilié le bail en raison des menaces figurant dans les courriers adressés par E_____ en janvier et en février 2022 ou de leur volonté de vendre leur fonds de commerce. La véritable raison, selon leurs propres déclarations, était que ces courriers les avaient "fâchés". Le motif invoqué constitue donc un prétexte. Il ressort des déclarations des appelants qu'ils n'avaient aucun reproche objectif à formuler à l'encontre de l'intimée jusqu'à la réception des courriers envoyés par

E_____. Une résiliation au motif que les appelants étaient simplement "fâchés" par les courriers reçus, qui constitue un geste d'humeur à l'égard de l'intimée qui persistait à vouloir acheter le fonds de commerce qu'ils n'avaient pas envie de lui vendre, apparaît disproportionnée dans la mesure où un simple refus des offres de l'intimée qui étaient, selon les appelants, trop basses suffisait. Une telle résiliation

- 14/15 -

C/10360/2022 de la convention de gérance libre n'est motivée par aucun intérêt objectif des appelants. Il en découle que la résiliation doit être qualifiée d'abusive. Le jugement entrepris, qui a annulé le congé donné par les appelants à l'intimée, sera donc confirmé.

E. 4

À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/10360/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 janvier 2024 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/1099/2023 rendu le 18 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10360/2022-17. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs, Madame Maité VALENTE, greffière.

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 30'000 fr.

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