

## **GE\_GERICHTE ACJC/1432/2016 vom 31. Oktober 2016**

GE Cour de justice, 2016-10-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1432\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1432_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1432/2016 du 31 octobre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1432/2016 del 31 ottobre 2016

### **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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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, 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; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'occurrence, compte tenu du loyer annuel, charges comprises, s'élevant à 152'820 fr., la valeur litigieuse est à l'évidence supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 10/16 -

C/1393/2013

#### **E. 1.2**

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

#### **E. 1.3**

L'appel et la réponse y relative ont été interjetées dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC) et sont ainsi recevables.

#### **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**

L'appelante soutient que le Tribunal a violé les art. 29 al. 2 Cst, 53 et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC en omettant de l'interpeller pour qu'elle complète les documents produits.

##### **E. 2.1**

Dans les procédures judiciaires soumises à l'art. 29 al. 1 Cst., chaque partie jouit de par cette disposition d'un droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre «pour information» les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; ACJC/1133/2016 du 29 août 2016 consid. 1.4)

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre et la contester utilement s'il y a lieu, et que la juridiction de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236; 135 III 670 consid. 3.3.1; ACJC/1133/2016 du 29 août 2016 consid. 1.5).

##### **E. 2.2**

En l'occurrence, l'appelante n'indique pas en quoi son droit d'être entendu aurait été méconnu. Les pièces de la procédure démontrent qu'elle a pu s'exprimer librement et abondamment avant que les premiers juges ne gardent la cause à juger et la décision entreprise est motivée. Ce grief est ainsi dénué de substance.

##### **E. 2.3**

L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (soit les affaires relevant ratione materiae de la procédure simplifiée) et dans certaines causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., en particulier "les autres litiges portant sur des baux à loyer

- 11/16 -

C/1393/2013 et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles". Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3

CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_636/2015 du 21 juin 2016 destiné à la publication, consid. 2.1).

La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; ACJC/104/2016 du 1er février 2016 consid. 3.3).

Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1).

La maxime inquisitoire sociale n'impose ainsi pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_705/2014 du 6 mai 2015 consid. 3.3; ACJC/104/2016 du 1er février 2016 consid. 3.3).

#### **E. 2.4**

En l'occurrence, l'appelante est assistée par un avocat. En outre, un de ses administrateurs, également avocat, a indiqué au Tribunal que les projets n'avaient pas été produits pour des motifs de confidentialité.

Dans ces circonstances, on ne saurait retenir que le juge devait interpellier une partie assistée par un avocat, pour l'inviter à produire des documents qu'elle a

- 12/16 -

C/1393/2013 indiqué se refuser à communiquer. Le grief de violation de la maxime inquisitoire sociale ne peut ainsi être retenu.

#### **E. 3**

L'appelante soutient que le Tribunal a violé l'art. 271 CO en considérant le congé comme abusif.

##### **E. 3.1**

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 105). 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. 3a; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

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 138 III 59 consid. 2.1).

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 CO). 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). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux; en particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie 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 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 cité consid. 2.1). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid.2).

La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi, même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à

- 13/16 -

C/1393/2013 s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2014 du 25 juin 2015; Cahiers du bail, 4/2015, p. 97). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid.1). L'article 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du

Tribunal fédéral 4A\_ 518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6).

Le Tribunal fédéral a précisé que :

- soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives; s'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi,

- soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4.).

L'analyse de la validité du congé donné en raison de travaux futurs se fait également sous l'angle de la faisabilité des travaux. Le projet doit être objectivement possible et conforme aux règles de droit public. Il appartient au locataire de démontrer que les travaux envisagés n'obtiendront pas l'aval des autorités administratives (GRAND-PIERRE, Cahiers du bail 4/2015, p. 102).

Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre, dont les dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2013 du

- 14/16 -

C/1393/2013 10 janvier 2014 consid. 3.3). La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2).

Par ailleurs, on ne saurait présumer qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Un "changement d'image", souhaité en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répond pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail, étant rappelé qu'il n'est pas nécessaire qu'un abus du droit de résiliation soit "manifeste" pour entraîner l'annulation du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, la résiliation du contrat de bail a été adressée le 17 décembre 2012 aux locataires, pour le 31 décembre 2015; la bailleresse avait alors pour projet d'effectuer des travaux de grande ampleur visant la réunification des locaux du D\_\_\_\_\_ et de E\_\_\_\_\_. Au moment de la résiliation et par la suite, la bailleresse a, de façon constante, maintenu vouloir réunir les locaux, dans le but de créer un seul et même établissement. Dès lors, l'objet et le but des travaux demeuraient clairs. Par ailleurs, la bailleresse a produit les pièces 40, 41, 41 bis et 85 démontrant que les travaux et le projet évoqués n'étaient pas qu'un prétexte mais faisaient l'objet d'une réelle prospection en vue de trouver un candidat intéressé et à même de proposer un projet suffisamment attrayant. La bailleresse a notamment produit des plans élaborés par Q\_\_\_\_\_. Il ressort des divers témoignages que la bailleresse souhaite réunir ces deux établissements depuis plusieurs années. I\_\_\_\_\_ a expliqué que la bailleresse avait lancé un concours d'architecture en vue d'une reprise unique et commune des surfaces des deux établissements. Deux autres concurrents étaient en lice : R\_\_\_\_\_ ainsi que les frères S\_\_\_\_\_. Ces deux concurrents avaient discuté avec C\_\_\_\_\_, qui avait tenté de tirer un avantage de la résiliation en négociant son éventuel départ

- 15/16 -

C/1393/2013 anticipé moyennant le versement d'une somme conséquente. En outre, O\_\_\_\_\_ a indiqué que l'administrateur de la bailleresse souhaitait remettre l'exploitation des locaux de E\_\_\_\_\_ et du D\_\_\_\_\_ simultanément à un même locataire pour créer un seul établissement (procès-verbal de l'audience du 17 avril 2015), ce que P\_\_\_\_\_ a confirmé (procès-verbal de l'audience du 17 avril 2015).

La bailleresse s'est toutefois refusée, au motif de leur confidentialité, à produire un descriptif des travaux envisagés; aucune description des travaux à entreprendre n'a ainsi été communiquée et aucune précision quant à leur ampleur n'a été fournie. Il n'est par conséquent pas démontré que ces travaux imposent le départ des locataires en place.

Par ailleurs, la bailleresse n'indique pas en quoi la réunion des locaux leur rendrait leur lustre; elle n'expose pas non plus en quoi les travaux amélioreraient le standing de l'immeuble et permettraient de pérenniser l'encaissement des loyers.

En l'occurrence, tant les pièces produites, que les témoignages recueillis et susmentionnés, démontrent que la bailleresse a pour réelle volonté d'entreprendre des travaux en vue de la réunification des deux locaux dont elle est propriétaire. Le détail précis des travaux n'est toutefois pas connu, ni leur impact sur leur occupation, la bailleresse se refusant expressément à fournir d'autres indications à ce sujet et en conséquence à produire des pièces pour étayer sa position.

La crédibilité du projet, en termes de nécessité et de faisabilité, n'est en outre aucunement établie, la bailleresse n'indiquant pas en quoi le fait de réunir deux locaux, sans modifier leur affectation, améliorerait le standing de l'immeuble, lui rendrait son lustre ou encore pérenniserait l'encaissement des loyers. La Cour ne saurait présumer que le remplacement de deux locaux par un seul, les activités poursuivies étant similaires, améliorerait le standing de l'immeuble ou permettrait au bailleur d'en retirer un meilleur rendement.

Par conséquent, il s'ensuit que le congé est abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

Partant, le jugement entrepris ne peut qu'être confirmé.

#### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/1393/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/936/2015 rendu le 26 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1393/2013-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, 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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

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