

GE_GERICHTE ACJC/1435/2014 vom 22. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1435_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1435/2014 du 22 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1435/2014 del 22 novembre 2013

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'ap-

- 7/13 -

C/24774/2011 pel 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel charges comprises de 43'529 fr., la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

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. Ce délai ne court pas du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC). En l'occurrence, le jugement frappé d'appel a été communiqué aux parties par plis du 28 novembre 2013, reçu le 29 par les appelants; compte tenu de la suspension du délai pendant la période des fêtes de fin d'année, le délai d'appel de trente jours prenait fin le 14 janvier 2014, date à laquelle l'acte d'appel a été remis par les appelants au greffe de la Cour de céans. L'appel a ainsi été déposé en temps utile. Il répond par ailleurs aux exigences de forme requises par la loi, de sorte qu'il est recevable.

E. 2.1

Les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 271 al. 1 CO. Ils considèrent que le congé litigieux contrevient aux règles de la bonne foi dans la mesure où les motifs invoqués par l'intimée auraient, selon eux, fluctué. Le motif invoqué, à savoir le souhait de reprendre la libre disposition des locaux, n'imposait pas une résiliation plus de trois ans avant la plus proche échéance contractuelle. Les difficultés liées à la gestion de cabinets médicaux, soulevées par la représentante de l'intimée, ne seraient pas démontrées et seraient postérieures à la date de la résiliation. Le véritable motif de la résiliation, selon les appelants, consisterait à relouer à un loyer nettement plus élevé, ce qu'un représentant de l'intimée aurait oralement confirmé au cours d'une conversation téléphonique. Enfin, le moment choisi pour la résiliation, soit en plein deuil des appelants et durant le processus de

remise des locaux professionnels, consacrerait en lui-même une attitude déloyale. Les circonstances dans lesquelles le congé a été donné démontreraient que son véritable but était d'empêcher les appelants d'exercer leur droit au transfert du bail, le fait que la demande de transfert ait été adressée par écrit à la bailleuse postérieurement à la résiliation n'étant pas pertinent, puisque les représentants de l'intimée avaient préalablement déjà été mis au courant des intentions des appelants à ce sujet.

- 8/13 -

C/24774/2011

E. 2.2

Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4A 131/2008 du 25 juin 2008 consid. 4.1). Le congé motivé par le souhait du propriétaire de récupérer les locaux pour les attribuer à un locataire de son choix à la suite du décès du titulaire du bail n'est pas contraire à la bonne foi, lorsque la résiliation est donnée pour l'échéance la plus proche et dans le respect des délais contractuels, sauf circonstances d'abus qu'il revient au locataire de démontrer. Le bailleur n'a pas davantage besoin de se prévaloir d'un besoin particulier de disposer de la chose louée. Il peut n'avoir pour objectif que de relouer la chose, au même loyer ou à un loyer supérieur mais non abusif. L'examen du besoin concret du bailleur n'intervient qu'au moment d'accorder une prolongation de bail (ACJC/448/2005 du 11 avril 2005). A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. L'application de cette disposition suppose la réunion des trois conditions cumulatives suivantes : une prétention en relation avec le bail, que le locataire fait valoir de bonne foi et qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 3 ad art. 271a CO). Le locataire doit avoir fait valoir son droit, c'est-à-dire avoir porté à la connaissance du bailleur ses griefs. Ainsi, le locataire qui s'apprête à faire valoir ses droits et qui reçoit son congé n'est pas protégé. Il l'est en revanche si le bailleur a pu avoir connaissance, par l'intermédiaire d'un tiers, avec un minimum de précision, des griefs qu'entendait faire valoir le locataire. De simples intentions ne suffisent pas (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 7 ad art. 271a CO). C'est au locataire qu'il appartient d'établir le lien de causalité entre sa prétention et la résiliation. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants. L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important. Plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 12 ss ad art. 271a CO).

E. 2.3

Le courrier de résiliation du 6 octobre 2011 indique comme motifs que le propriétaire souhaite reprendre la libre disposition du cabinet médical litigieux. Ce

- 9/13 -

C/24774/2011 motif a été confirmé par courrier du 24 octobre 2011, les appelants ayant demandé une motivation écrite du congé. En tant que tel, et comme l'ont rappelé les premiers juges, un congé donné pour l'échéance la plus proche et dans le respect des délais contractuels, motivé par le souhait du propriétaire de récupérer les locaux pour les attribuer à un locataire de son choix n'est pas abusif. C'est en vain que les appelants soutiennent que la résiliation serait fondée sur d'autres motifs, tels que la volonté de l'intimée de relouer à un loyer supérieur abusif. Cette affirmation ne repose sur aucune pièce produite, ni sur aucun témoignage. Les appelants font manifestement fausse route lorsqu'ils allèguent que le Tribunal aurait retenu que le motif du congé résidait dans les difficultés liées à la gestion des cabinets médicaux. Au contraire, les juges ont clairement admis que la bailleuse n'avait pas exprimé d'autre motivation que de reprendre la libre disposition des locaux. Pour le surplus, il appartenait aux appelants d'apporter la preuve de l'existence d'un éventuel autre motif, constitutif d'abus de droit. A ce sujet, les locataires affirment également que le véritable but de la bailleuse aurait été de s'opposer au transfert de bail. A l'examen des témoignages verbalisés par le Tribunal, il n'apparaît pas que, à la date de la résiliation litigieuse, la bailleuse ou ses représentants aient été avisés de la décision des appelants de transférer le bail. Ainsi, l'assistante médicale du locataire décédé a indiqué avoir eu des contacts téléphoniques avec la régie après le décès, ceci dans la perspective de la restitution des locaux. Il lui avait été répondu qu'il fallait envoyer un courrier pour résilier le bail. S'agissant d'une éventuelle remise du cabinet médical à un autre médecin, le témoin a affirmé avoir eu un "unique entretien téléphonique" à ce sujet, sans pouvoir préciser s'il avait eu lieu avant ou après le décès. Selon le témoin, la régie avait indiqué que la bailleuse allait "aider à remettre le cabinet et qu'il fallait envoyer un courrier pour les informer de la suite" (PV du 18 septembre 2013, p. 2, 5ème et 6ème paragraphes), sans toutefois que d'autres précisions aient été apportées au sujet du transfert de bail décidé par les appelants. Quant aux déclarations des employés de la régie représentant la bailleuse, elles évoquent des contacts téléphoniques avec l'assistante médicale du locataire décédé, mais portant selon eux sur les possibilités de résiliation anticipée du bail. Les intéressés ont allégué ne pas avoir eu connaissance du transfert de bail avant l'envoi de la résiliation litigieuse. Un entretien téléphonique avait bien eu lieu avec un des appelants, à savoir C_____, mais elle avait eu pour objet une éventuelle indemnité que la bailleuse pourrait être d'accord de verser en cas de résiliation anticipée par les appelants.

- 10/13 -

C/24774/2011 Entendus en première instance, ceux-ci n'ont d'ailleurs pas été beaucoup plus précis sur le moment où ils ont informé les représentants de l'intimée de leur volonté de transférer le bail. C_____ a confirmé avoir appelé la régie pour savoir si la propriétaire serait disposée à verser une indemnité en cas de résiliation anticipée. Selon lui, ce serait par sa sœur et par l'assistante médicale du locataire décédé que la bailleuse aurait été informée de la reprise du bail par d'autres médecins (PV du 8 février 2013, p. 2 et 3), ce que les intéressés n'ont toutefois pas confirmé, en tout cas pas clairement. L'appelante A_____ a ainsi allégué avoir informé la régie "fin août début septembre 2011" du souhait des appelants de remettre le cabinet de H_____ mais elle a également admis que les discussions avec le gérant avaient porté sur la possibilité d'une sous-location des locaux ou d'une restitution anticipée de ceux-ci (PV du 8 février 2013, p. 3, 2ème paragraphe). A l'examen des déclarations des témoins, ainsi que de celles des parties, il n'apparaît en définitive pas que les appelants ont, avant l'envoi de la résiliation du

E. 6

octobre 2011, expressément sollicité la bailleuse afin qu'elle consente à un transfert de bail. A tout le moins, les intéressés ne sont pas parvenus à démontrer que tel aurait été le cas, durant une période antérieure à la date du congé. Comme l'ont retenu les premiers juges, il apparaît plutôt qu'ils ont interrogé cette dernière sur les différentes possibilités s'offrant à eux, sans indiquer clairement qu'elle aurait été leur décision. Il en découle que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'on ne se trouvait pas dans la situation où le véritable motif du congé aurait consisté à empêcher les locataires de faire valoir, de bonne foi, des prétentions découlant du bail. En effet, les appelants n'ont sollicité un transfert de bail que par courrier recommandé du 13 octobre 2011, soit postérieurement à l'envoi du congé. Pour le surplus, les autres motifs invoqués par les appelants ne conduisent pas à qualifier d'abusif le congé litigieux. En particulier, une résiliation notifiée plusieurs années avant l'échéance la plus proche ne saurait être considérée comme constitutive d'abus de droit, pour ce seul motif. Il en est de même du congé adressé aux héritiers d'un locataire défunt, ceci quelques semaines après la date du décès. La validité du congé du 6 octobre 2011 devra dès lors être confirmée. 3. 3.1 Les appelants se plaignent ensuite d'une mauvaise application des art. 272 et 272b CO. Ils considèrent que le Tribunal aurait dû tenir compte du montant de la remise du cabinet médical, qui dépend de la durée de prolongation du bail. Les juges auraient également dû prendre en considération la longue relation de bail qui s'est étendue durant presque trente ans, ainsi que les investissements effectués

- 11/13 -

C/24774/2011 dans les locaux par le locataire décédé. Ils soulignent que l'intérêt de l'intimée à récupérer les locaux à brève échéance serait ténu. 3.2 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, dans l'affirmative, pour quelle durée. 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 (ATF 136 III 190 consid. 6). 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). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (cf. art. 272 al. 2 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3 publié in SJ 2012 I p. 473). Il doit garder à l'esprit le but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement; il prendra en considération 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 (ATF 136 III

190 consid. 6). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4 publié in SJ 2005 I p. 397). Il se demandera aussi s'il est particulièrement difficile de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de l'activité du locataire (arrêt 4A_57/2012 déjà cité consid. 2.3). Il mettra en balance le besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). 3.3 Dans leur jugement, les premiers juges ont relevé que les appelants ne pouvaient faire valoir aucun besoin propre à la prolongation du bail, dès lors qu'ils

- 12/13 -

C/24774/2011 n'utilisent pas eux-mêmes les locaux en cause. N'étant pas médecins, ils ne sont quoi qu'il en soit pas en mesure de poursuivre l'activité prévue par le bail. Les juges ont également tenu compte, à juste titre, de la durée séparant la notification du congé de l'échéance contractuelle, soit plus de trois ans. Le fait que les appelants ont obtenu une indemnisation pour la remise du cabinet médical a également été relevé, de même que le caractère plus avantageux du prix de cette remise en cas de prolongation du bail. L'ensemble des éléments pertinents lors de l'application des articles 272 et 272b CO a dès lors été pris en considération par le Tribunal. Pour le surplus, il ne faut pas perdre de vue que le but d'une prolongation de bail consiste, en priorité, à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Dans le cas d'héritiers qui ne sont pas en mesure de poursuivre eux-mêmes l'exploitation des locaux et qui ne cherchent pas de locaux de remplacement, leur intérêt à une prolongation est réduit. Les conséquences, avant tout financières, d'une résiliation et de l'obligation de restituer les locaux, passent dès lors nettement au second plan. En l'occurrence, l'intimée ne conteste pas que les relations contractuelles avec le locataire défunt se sont étendues sur plusieurs dizaines d'années et que celui-ci a réalisé, à ses frais et à intervalle régulier, certains investissements dans les locaux. L'ampleur de ces dépenses n'a toutefois pas pu être établie avec précision, s'agissant en particulier des travaux portant sur les locaux eux-mêmes. Il est vrai que l'intérêt des appelants à tenter d'obtenir une compensation sur les investissements effectués par leur père ne peut pas être purement et simplement écarté. Il convient toutefois d'observer que la résiliation litigieuse a été donnée plusieurs années à l'avance et que ce délai a permis aux héritiers du locataire initial de convenir, avec les repreneurs, du versement en leur faveur d'un prix de reprise du matériel médical et du bail. Dans ce contexte, et au vu de l'ensemble des éléments en présence, l'appréciation des premiers juges ne constitue pas une violation des art. 272 et 272b CO. Le jugement attaqué peut dès lors également être confirmé sur ce point. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * *

- 13/13 -

C/24774/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 janvier 2014 par A _____, B _____ et C _____ contre le jugement JTBL/1354/2013 rendu le 22 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24774/2011-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne

GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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.