

GE_GERICHTE ACJC/1438/2015 vom 7. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1438_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1438/2015 du 7 août 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1438/2015 del 7 agosto 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).

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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd. 2013, 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 19'200 fr.

Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

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. 1.4

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

juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 10/17 -

C/1530/2013

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites tant par l'appelante que par l'intimée sont postérieures à l'envoi par les parties de leurs plaidoiries finales écrites au Tribunal. La Cour considère donc que ces pièces sont recevables.

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelante soutient que le congé litigieux, donné au cours d'une procédure litigieuse opposant les parties, est valable car l'intimée a procédé au mépris des règles de la bonne foi.

E. 3.1.1

En vertu de l'article 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi.

Il s'agit ici d'une forme particulière du congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n° 24 ad art. 271a CO). Le législateur a voulu garantir au locataire la possibilité de saisir librement les juridictions chargées de résoudre les litiges de bail à loyer. Le bailleur ne doit pas pouvoir mettre fin à une procédure qui l'ennuie, par une simple résiliation du bail. La protection est limitée dans le temps, pour la durée de la procédure (LACHAT, op. cit., p. 746).

Le locataire est protégé contre les congés donnés pendant les procédures de conciliation et les procédures judiciaires ultérieures. Peu importe que le locataire soit demandeur ou défendeur. Peu importe également l'objet de la procédure

- 11/17 -

C/1530/2013 (opposition à une hausse de loyer; demande d'exécution de travaux, contestation relative aux frais de chauffage et d'eau chaude, constatation de la nullité d'une transaction couplée, etc.), pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette

dernière condition doit être interprétée largement (LACHAT, op. cit., p. 746). La protection commence avec la saisine de l'autorité de conciliation ou du juge. Elle se termine lorsqu'un jugement définitif est entré en force ou qu'une transaction judiciaire intervient (CONOD, op. cit., n° 27-28 ad art. 271a CO). Le congé est donné en cours de procédure s'il est reçu par le locataire après le début et avant la fin de celle-ci; peu importe qu'il soit notifié pour une échéance postérieure à la fin de la procédure. Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi (LACHAT, op. cit., p. 747; CONOD, op. cit., n° 29 ad art. 271a CO). Le législateur a toutefois permis au bailleur de renverser cette présomption dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. Le bailleur assume le fardeau de la preuve. S'il parvient à établir que le congé remplit les conditions de l'une de ces six hypothèses, l'art. 271a al. 1 let. d CO ne trouve pas application (ATF 131 III 33, consid 3; LACHAT, op. cit., p. 748). La protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO est accordée indépendamment de l'issue de la procédure. Le locataire qui, en définitive, perd son procès est protégé, à moins qu'il n'ait introduit la procédure au mépris des règles de la bonne foi. La faute du locataire doit ici confiner à l'abus de droit (LACHAT, op. cit., p. 749; CONOD, op. cit., n° 32 ad art. 271a CO, p. 1043).

E. 3.1.2

En l'espèce, le congé litigieux a été notifié le 14 décembre 2012. A cette date, une procédure opposant les parties était en cours devant le Tribunal des baux et loyers. En effet, par requête du 23 décembre 2010, l'intimée a assigné l'appelante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en réduction de loyer, en exécution de travaux ainsi qu'en paiement de dommages et intérêts et en remboursement de diverses factures. Cette procédure a donné lieu à un jugement, rendu le 28 mai 2013, par lequel le Tribunal des baux et loyers a admis partiellement les prétentions de l'intimée.

Certes, le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait droit à toutes les requêtes de l'intimée, mais à une partie seulement. Cela étant, ce seul fait ne saurait conduire la Cour à estimer que l'intimée a procédé au mépris des règles de la bonne foi, la

- 12/17 -

C/1530/2013 protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO étant accordée indépendamment de l'issue du procès.

Dès lors, l'art. 271a al. 1 let. d CO trouve application et le congé notifié le 14 décembre 2012 est présumé contraire à la bonne foi, présomption que la bailleresse n'est pas parvenue à renverser.

E. 3.2

Dans un second moyen, l'appelante soutient qu'à considérer que l'art. 271a al. 1 let. d CO trouve application, le congé doit être validé, dans la mesure où elle a fait valoir son besoin urgent ainsi que des justes motifs.

E. 3.2.1

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués. Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du

bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence doit être évaluée non seulement dans le temps mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; 118 II 50 consid. 3c et d p. 54).

Un véritable état de contrainte ou de nécessité n'est pas requis, pourvu que le motif de récupérer le logement ait objectivement une certaine importance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.2).

La notion du besoin urgent est la même aux articles 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a).

Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4).

Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

E. 3.2.2

En l'occurrence, les auditions des deux personnes directement concernées, à savoir E_____ et C_____, soit respectivement l'époux et le fils de l'appelante, ont certes permis de confirmer l'existence de leur volonté d'occuper les locaux et d'y ouvrir une sandwicherie mais non le caractère urgent du besoin allégué par l'appelante.

- 13/17 -

C/1530/2013

E_____ a en effet déclaré qu'il travaillait de longue date auprès des CFF et qu'il souhaitait changer d'activité car il devait supporter beaucoup de changement dans son emploi, qu'il devait subir du stress, ce qu'il supportait mal, et des horaires irréguliers, terminant parfois tard le soir. Même si ces éléments plaident en faveur de l'existence d'un besoin propre, ils ne sauraient être suffisants pour fonder l'urgence d'un tel besoin. Subir des changements et du stress dans son emploi ainsi que des horaires irréguliers en tant qu'employé des CFF est en effet le lot quotidien de bon nombre de personnes. Par ailleurs, rien n'indique que E_____ ne subirait pas ces inconvénients en réalisant le projet allégué. Ainsi, aucun motif ne permet ici de conclure que l'on ne peut exiger de E_____ qu'il ne renonce temporairement à l'usage des locaux remis à bail par l'appelante.

Pour ce qui est de C_____, le fils de l'appelante, il avait certes perdu son emploi lorsque le congé a été notifié. Cela étant, il n'a fait qu'indiquer au Tribunal que la période de chômage lui avait donné l'envie de réaliser le projet, sans expliquer pour quelles raisons la réalisation du projet serait une véritable nécessité. Ainsi, la Cour considère que l'on peut raisonnablement exiger de lui qu'il renonce temporairement à la mise en œuvre du projet.

Enfin, il y a lieu d'ajouter que l'appelante elle-même n'a pas été claire concernant l'urgence du besoin allégué. D'une part, elle n'a fait que confirmer, lors de son audition devant le Tribunal, son besoin de reprendre possession des locaux pour les mettre à disposition de son mari ainsi que de son fils afin que ceux-ci puissent y ouvrir un café-sandwicherie, sans faire état du caractère urgent de son besoin. D'autre part, si l'avis de résiliation mentionne, sous la rubrique «remarques éventuelles», que le «besoin propre urgent» fonde la résiliation de bail, la lettre accompagnant ledit avis ne fait qu'indiquer que le fils de l'appelante a vu son contrat de travail résilié et souhaite exploiter l'arcade avec son père, à l'exclusion de toute

mention du caractère urgent du besoin allégué.

Au surplus, la faisabilité du projet n'a pas été établie, étant précisé que C._____ a exposé au Tribunal qu'il n'était pas au courant des autorisations administratives nécessaires pour l'activité envisagée et que les coûts liés aux travaux d'aménagements n'avaient pas été évalués et inclus dans le plan financier du projet.

Au vu de ce qui précède, l'appelante a échoué à démontrer l'urgence du besoin propre allégué.

E. 3.2.3

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. e CO, le congé signifié pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail est néanmoins valable s'il est donné pour de justes motifs (art. 266g CO).

- 14/17 -

C/1530/2013

Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est indispensable que le destinataire de la manifestation de volonté puisse comprendre qu'il ne s'agit pas d'une résiliation ordinaire, mais que le résiliant veut mettre fin au contrat pour de justes motifs (ATF 92 II 184 consid. 2b/aa et 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3); l'allégation ultérieure de justes motifs dans la procédure ne peut pas valider une résiliation pour justes motifs qui n'a pas été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.202/1994 déjà cité consid. 2b/bb et 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3).

Dans une affaire récente, la Cour de justice a considéré, se fondant sur la jurisprudence sus évoquée, qu'un congé qui avait été donné pour l'échéance contractuelle, dans le respect du préavis contractuel, sans aucune référence à l'art. 266g CO ou à de justes motifs, était un congé ordinaire qui ne pouvait être converti en un congé extraordinaire sur la base de l'art. 266g CO, faute pour la bailleuse d'avoir notifié un congé extraordinaire sur cette base (ACJC/928/2014 consid. 3.5). L'art. 266g CO est un cas d'application de la théorie de l'imprévision ou "clausula rebus sic stantibus" : dans les contrats de durée, il faut prendre en considération la survenance d'événements extraordinaires, non prévus à l'origine par les parties (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 699). Les justes motifs de l'art. 266g CO sont des circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable, et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 700). Ces circonstances doivent objectivement revêtir une certaine gravité. Celle-ci se mesure en comparant la situation actuelle et celle existant au moment de la conclusion du contrat. De plus, les motifs invoqués par le bailleur ne doivent pas avoir existé, ni avoir été prévisibles le jour de la conclusion du bail (LACHAT, *op. cit.*, p. 700). Enfin, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (LACHAT, *op. cit.*, p. 700). Ils peuvent résider dans la situation générale, dans la personne du bailleur, dans la personne du locataire (LACHAT, *op. cit.*, p.700). En raison des justes motifs invoqués, la poursuite du bail doit devenir intolérable pour le bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 701)

- 15/17 -

C/1530/2013 Pour décider s'il en est ainsi, il faut procéder à une appréciation objective de la situation, en équité (art. 4 CC) et de cas en cas. Le point de vue personnel du bailleur n'est pas déterminant. Par exemple, il ne suffira pas que les loyers perçus lui paraissent trop bas ou qu'ils compromettent sa situation financière (LACHAT, op. cit., p.698-701; TERCIER, Les contrats spéciaux, Zurich, 2009, nos 1856 et ss; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2000, Berne, p. 174). La péjoration de la situation financière personnelle d'un bailleur ne constitue pas un juste motif de résiliation anticipée du bail (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail, Commentaire pratique, no 26 ad art. 266g CO).

E. 3.2.4

En l'espèce, l'on ne saurait appliquer, comme le propose l'intimée, la jurisprudence selon laquelle un congé ordinaire ne saurait être converti en congé extraordinaire, car l'appelante a immédiatement indiqué, dans le courrier accompagnant l'avis de résiliation litigieux, qu'elle se prévalait de la «grave mésentente entre les parties, ce qui [constituait] un cas de justes motifs».

Ainsi, il convient d'examiner si la mésentente existant entre les parties est constitutive d'un juste motif au sens de l'art. 266g CO.

Si l'appelante reconnaît que la mésentente persiste entre les parties depuis plusieurs années, elle allègue néanmoins que celle-ci aurait atteint «un pic» juste avant la notification du congé litigieux suite à la tenue d'une audience d'enquêtes dans le cadre de la procédure parallèle en cours, ce que l'intimée n'admet pas.

Cela étant, la question de savoir à quel moment le juste motif allégué est survenu peut rester indéterminée car l'appelante n'a en l'état pas démontré que la mésentente entre les parties était suffisamment grave pour justifier une résiliation pour juste motif fondée sur l'art. 266g CO.

En particulier, la Cour relève que l'appelante a décrit, lors de son audition, ses rapports avec l'intimée comme étant «conflictuels», sans indiquer que la continuation du bail serait insupportable en raison de la relation conflictuelle qu'elle entretenait avec la locataire.

Par ailleurs, d'un point de vue objectif, l'instruction du dossier n'a apporté aucun élément à ce point extraordinaire et imprévisible qu'il justifierait une résiliation extraordinaire.

Ainsi, l'appelante n'a pas démontré l'existence d'un motif justifiant une résiliation basée sur l'art. 266g CO.

E. 3.3

Partant, l'art. 271a al. 1 let. d CO est applicable et le jugement entrepris doit être confirmé.

- 16/17 -

C/1530/2013

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). * * * * *

- 17/17 -

C/1530/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/872/2014 rendu le 7 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1530/2013-4 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. 1.2).

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