

GE_GERICHTE ACJC/1446/2018 vom 22. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1446_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1446/2018 du 22 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1446/2018 del 22 ottobre 2018

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1 et 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, en prenant en compte la période de trois ans, s'agissant d'une contestation de résiliations de bail, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (3'600 fr. x 12 mois x 3 ans), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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.

- 6/10 -

C/3935/2017

E. 1.3

S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 3

L'appelante produit des pièces nouvelles devant la Cour.

E. 3.1

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, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'occurrence, les pièces nouvelles n° 2 et 5 produites par l'appelante portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, soit le 3 novembre 2017, de sorte qu'elles sont recevables. Les autres pièces produites en appel figurent déjà au dossier de première instance.

E. 4

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré la requête de l'intimé du 17 juillet 2017 recevable, alors que l'adresse privée de ce dernier n'y figurait pas. Elle conclut ainsi au «rejet» de cette requête.

E. 4.1.1

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire.

L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1 et 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n° 18 ad art. 42).

E. 4.1.2

La demande doit contenir la désignation des parties et, le cas échéant, celle de leur représentant (art. 221 al. 1 let. a CPC).

Pour les personnes physiques, il suffit en général d'indiquer leur nom, prénom et adresse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 et 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4). Ces indications doivent être complètes et exactes pour permettre notamment les communications

- 7/10 -

C/3935/2017 et notifications ultérieures, mais aussi la vérification de la compétence et la détermination du droit applicable, qui peuvent dépendre du domicile des parties (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 7 ad art. 221 CPC).

En outre, cette règle tend à déterminer l'identité des parties, pour permettre à celui qui reçoit l'acte d'être fixé d'emblée sur la personne de sa partie adverse, la loyauté des débats exigeant que chaque partie connaisse exactement son adversaire (ATF 131 I 57 consid. 2.2).

En cas d'indication incomplète, inexacte ou ambiguë, la juridiction doit interpellier l'intéressé ou lui fixer un délai de rectification selon les art. 56 ou 132 CPC, sauf si l'inexactitude n'entraîne aucun risque de confusion, auquel cas l'interdiction du formalisme excessif impose de tenir la demande pour recevable telle quelle, quitte à la rectifier d'office (TAPPY, op. cit., n° 7 ad art. 221 CPC; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.6 et 4A_118/2015 du

E. 4.2

En l'occurrence, à la lecture de la motivation de l'appel, la Cour comprend que l'appelante conclut à l'irrecevabilité de la requête du 17 juillet 2017 et non au rejet de celle-ci. A cet égard, l'appelante fait valoir que ladite requête ne mentionne que l'adresse professionnelle de l'intimé, soit celle des locaux litigieux, et non celle de son domicile privé.

Cela étant, cette omission n'a entraîné aucun doute sur l'identité de l'intimé, ce que l'appelante ne soutient d'ailleurs pas. En outre, le présent litige porte sur les locaux professionnels de l'intimé, de sorte que c'est leur lieu de situation qui détermine le for de l'action (art. 33 CPC) et non le domicile privé de l'intimé.

Dans ces circonstances, le Tribunal n'avait pas à interpellier l'intimé pour rectifier l'adresse mentionnée dans sa requête du 17 juillet 2017 et a, à bon droit, déclaré celle-ci recevable.

La prétendue difficulté que l'appelante aurait rencontrée pour citer l'intimé en justice, si elle avait eu des prétentions à faire valoir contre lui après son départ des locaux litigieux, n'a pas à être prise en compte. En effet, il s'agit d'une simple hypothèse et l'adresse privée de l'intimé est dorénavant connue de l'appelante.

Le grief de l'appelante est ainsi infondé. 5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation et constaté les faits de manière inexacte en retenant que le motif donné à l'appui des congés litigieux était mensonger. 5.1 5.1.1 Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure.

- 8/10 -

C/3935/2017

Un second congé donné durant le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans volonté de représailles, mais donné uniquement dans le but de répéter un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in Jdt 2015 II pp. 273 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8).

5.1.2 La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), notamment pour utiliser les locaux lui-même (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1;

4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 et 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

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). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fausse peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

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 lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

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. Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 et ACJC/796/2015 du 29 juin 2015).

5.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré, à juste titre, que le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO n'est pas applicable, ce qui n'est pas contesté par les parties.

- 9/10 -

C/3935/2017

En 2014, l'appelante a résilié une première fois les baux conclus avec l'intimé au motif qu'elle désirait récupérer l'intégralité des locaux du premier étage de l'immeuble pour y installer ses propres bureaux. En janvier 2017, elle a, à nouveau résilié lesdits baux pour le même motif.

Cependant, au même moment, l'appelante a conclu avec D_____ SARL un bail de cinq ans portant sur des locaux également situés au premier étage de l'immeuble, alors même que cette société voulait conclure un bail de plus courte durée. A cet égard, l'explication de l'appelante selon laquelle un bail de cinq ans correspond au «standard» n'est pas convaincante, dès lors que les baux conclus avec l'intimé l'ont été pour une durée d'un an, renouvelable tacitement d'année en année.

Dans ces circonstances, les premiers juges ont, à juste titre, considéré que les congés litigieux étaient incompatibles avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 ss CO.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait qu'elle ait indiqué à D_____ SARL, lors de la conclusion de son bail, vouloir «récupérer le premier étage» est sans incidence sur ce qui précède. Elle n'a fait qu'exprimer un souhait futur. En effet, elle n'a pas précisé quand elle souhaitait concrétiser ce projet. En outre, le témoin F_____ a affirmé que la location des bureaux au premier étage par D_____ SARL n'était pas provisoire. L'appelante n'a d'ailleurs pas résilié le bail conclu avec cette société.

Il en va de même du fait que l'appelante et D_____ SARL aient discuté, début 2017, de la possibilité pour cette dernière de louer ultérieurement des locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble. En effet, cette possibilité a été évoquée au cas où D_____ SARL aurait besoin de plus de surfaces pour son activité. Ainsi, contrairement aux explications de l'appelante, il n'était pas initialement prévu que cette société libère les locaux du premier étage.

Enfin, la validité d'un congé devant être examinée au moment où il est donné, les discussions intervenues, début 2018, entre l'appelante et D_____ SARL sur la location de locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble, ne sont pas pertinentes.

Au regard de ce qui précède, le Tribunal a, à bon droit, annulé les congés litigieux, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé. 6. 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). * * * * *

- 10/10 -

C/3935/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er mars 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/62/2018 rendu le 23 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3935/2017. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

E. 9

novembre 2015 consid. 3.4 et 3.5).

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