

# **GE\_GERICHTE ACJC/1495/2013 vom 16. Dezember 2013**

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1495\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1495_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1495/2013 du 16 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1495/2013 del 16 dicembre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., p. 47). Ainsi, 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 ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral non publié du

- 9/15 -

C/23347/2011

### **E. 1.3**

En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 8'400 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.4**

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 ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). Ce délai ne court pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186). En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

### **E. 1.5**

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, L'appel et le recours, in Procédure

civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 391/392, n. 119 ss).  
2. Les parties font valoir des arguments divergents s'agissant de la recevabilité du mémoire ampliatif déposé le 13 août 2013 par l'intimée, sans avoir sollicité de second échange d'écritures (art. 316 CPC). Relativement aux faits nouveaux et pièces produites en appel, la Cour examine, en principe, cette question d'office (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317). 2.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

- 10/15 -

C/23347/2011 Il est admis que lorsque la maxime inquisitoire s'applique, les faits nouveaux peuvent être admis jusqu'à la clôture des débats, par application analogique de l'art. 229 al. 3 CPC (RETORNAZ, op. cit., p. 402, n. 166), soit en appel jusqu'aux délibérations de l'instance d'appel (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 133, n. 50). 2.2. Dans le cas présent, l'intimée a invoqué pour la première fois le 13 août 2013 des faits nouveaux s'étant déroulés plusieurs semaines après le délai qui lui avait été imparti pour répondre à l'appel. Elle produit des pièces nouvelles se rapportant aux faits nouveaux qu'elle invoque pour la première fois à la date précitée. Ces faits nouveaux ainsi que ces pièces nouvelles ne pouvaient pas être invoqués précédemment. Toutefois, ils n'ont été portés à la connaissance de la Cour que plusieurs semaines après que les parties avaient été avisées de la mise en délibération de la cause, soit le 25 avril 2013. Or, n'ayant pas été déposées dans un délai raisonnable, au sens de la jurisprudence fédérale, les écritures en question ne peuvent être considérées comme des déterminations spontanées des parties qui auraient ainsi fait usage de leur droit de réplique étendu (ATF 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 I 187 consid. 2.2; 133 I 100 consid. 4.5, 270 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_263/2013 du 13 août 2013; 5A\_777/2011 du 7 février 2012). Il apparaît ainsi douteux que les écritures et pièces produites par l'intimée en date du 13 août 2013 puissent être considérées comme recevables. Cette question peut cependant demeurer ouverte, dans la mesure où elles font état de faits qui ne sont pas indispensables pour permettre à la Cour de trancher le litige. 2.3. Il en est de même pour les faits nouveaux et les pièces produites par les appelantes le 12 septembre 2013, pour les mêmes motifs. 3. Les bailleuses contestent en appel que les conditions prévalant à l'existence d'un congé-représailles puissent être retenues, comme l'a fait le Tribunal, pour annuler le congé. Elles prétendent que l'application de l'art. 271a al. 1 CO n'a été invoquée que tardivement dans le cadre de la procédure de première instance, de sorte que cet argument ne devait pas être examiné par les premiers juges.

- 11/15 -

C/23347/2011 Elles soutiennent que la demande de transfert précédant le congé n'émanait pas de la locataire mais de son ex-époux, de sorte qu'il ne pouvait s'agir d'une prétention émise par le locataire, au sens de l'art. 271a al. 1 CO. Elles relèvent en outre qu'il ne s'agit pas d'un droit du locataire et que celui-ci doit saisir le juge si le consentement du bailleur lui est refusé, ce qui n'a pas été fait par l'intimée. Elles soulignent également que le Tribunal ne pouvait retenir la date du mois de novembre 2011 pour l'acquisition du fonds de commerce du restaurant «K\_\_\_\_\_», pour considérer que le congé était prématuré. 3.1. S'agissant de

l'application de l'art. 271a al. 1 CO, la Cour relève que le Tribunal, étant maître de l'application du droit, d'office, selon l'art. 57 CPC, pouvait sans autre prendre en considération cette disposition, peu importe qu'elle ait été invoquée ou non par la demanderesse. Au demeurant, s'il fallait considérer que la demanderesse avait fait valoir un nouvel argument juridique, même à la fin de la procédure de première instance, celui-ci aurait été admis puisque les nouveaux arguments juridiques peuvent être librement présentés par les parties, jusque dans la procédure de deuxième instance (RETORNAZ, op. cit., p. 401, n. 158-159). Le premier grief des appelantes est par conséquent infondé. 3.2. 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. La communication des griefs par le locataire n'est soumise à aucune condition formelle. Elle peut résulter d'écrits ou avoir été faite oralement au bailleur ou à ses représentants (CONOD, in Droit du bail à loyer, éd. BOHNET/MONTINI, Bâle 2010, n° 8 ad art. 271a CO). Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, refuser des travaux qui ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés conformément à l'art. 260 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_442/2011 du 25 novembre 2011; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 11 ad art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n° 5.2.3 p. 740) - 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. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants (CONOD, in Droit du bail à loyer, op. cit., n° 12 ad art. 271a CO). La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (BURKHALTER et al., op. cit., n° 14 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n° 5.2.5 p. 741).

- 12/15 -

C/23347/2011 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_442/2011 du 25 novembre 2011; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 13 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n° 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2, publié in SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1, publié in MP 2004, p. 55). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6). 3.3. En vertu de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement du bailleur qui ne peut lui refuser ce consentement que pour de justes motifs. Le transfert de bail est un contrat tripartite par lequel un nouveau locataire acquiert les droits et obligations d'un locataire sortant, moyennant l'accord du bailleur (LACHAT, op. cit., n° 3.1.1., p. 583). Lorsque les conditions légales sont réunies, le bailleur ne peut pas

s'opposer au transfert du bail commercial (LCHAT, op. cit., n° 3.1.4., p. 583; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, op.cit., n° 1 ad art. 263 CO). Seuls de justes motifs permettent au bailleur de refuser son consentement (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 13 ad art. 263 CO). En ce sens, l'art. 263 CO instaure une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert (LCHAT, op. cit., n° 3.1.4., p. 583; BISE/PLANAS, op. cit., n° 1 ad art. 263 CO). 3.4. En l'espèce, la résiliation est intervenue le même jour et par le biais du même conseil que celui qui a répondu au nom de I\_\_\_\_\_ - agissant en tant que gérant de l'immeuble - à la demande de transfert de bail faite dix jours auparavant par G\_\_\_\_\_. Contrairement à ce qui a été indiqué par I\_\_\_\_\_ lors de son audition par le Tribunal, celui-ci avait ainsi bel et bien reçu une demande de transfert, quand bien même celle-ci n'aurait pas été faite par écrit plus tôt, suite au prononcé du divorce de l'intimée et de G\_\_\_\_\_.

- 13/15 -

C/23347/2011 Les bailleuses se sont prévalu du fait que n'ayant pas donné leur consentement, la locataire ne pouvait prétendre détenir un droit au transfert. Ce raisonnement est erroné. En effet, la locataire avait le droit d'obtenir le consentement des bailleuses qui n'ont fait valoir aucun juste motif pour s'opposer au transfert. Cela aurait d'ailleurs été étonnant puisque le contrat devait être repris par la personne qui occupait les lieux depuis dix ans, pour y exercer la même activité. Les bailleuses n'ont ni demandé de justificatif relatif à la solvabilité du preneur, ni répondu que la demande de transfert n'émanait pas de la locataire elle-même, mais se sont contentées d'envoyer la résiliation du bail, par l'intermédiaire du même conseil qui répondait simultanément et par la négative à la demande de transfert, au nom du gérant, I\_\_\_\_\_, ancien bailleur à teneur du contrat. La simultanéité des deux envois est flagrante et ne peut être interprétée qu'en faveur de la thèse faisant état d'un lien de cause à effet entre la demande de transfert de bail et la résiliation. Au demeurant, il suffisait que la locataire fasse valoir de bonne foi des prétentions relatives au contrat de bail et non pas qu'elle soit en droit de les obtenir, pour permettre l'examen des conditions de l'art. 271a al. 1 CO, dans le cadre de la solution du litige, de sorte qu'elle n'était pas contrainte de faire constater ce droit en justice, comme le soutiennent les appelantes. 3.5. Reste à vérifier si les bailleuses ont apporté la contre-preuve du lien de causalité entre le congé et la demande de transfert, en justifiant d'un besoin invoqué à l'appui du congé. Le besoin invoqué est indirectement celui de la nièce des bailleuses d'agrandir le café-restaurant dont elle avait l'intention de reprendre l'exploitation, lors de la notification du congé. Le fait que l'exploitation est gérée par F\_\_\_\_\_ SA n'a pas d'incidence en l'espèce, puisqu'il ne s'agit pas d'un besoin urgent, au sens de l'art. 271a l. 3 let. a CO. Comme les bailleuses l'ont soutenu, il est concevable que les pourparlers ayant précédé l'acquisition, en novembre 2011, du fonds de commerce de l'ancien bistrot «K\_\_\_\_\_», par I\_\_\_\_\_, aient déjà eu cours lors de l'envoi de l'avis de résiliation. Il est également concevable que les bailleuses aient eu l'intention de favoriser des plans futurs de leur nièce, relativement à l'agrandissement de son établissement. Il est par contre contestable qu'elles aient voulu justifier un congé à l'évidence donné de manière prématurée par un besoin futur en rapport avec une exploitation commerciale pas même encore commencée par leur nièce, laquelle a admis être

- 14/15 -

C/23347/2011 sans expérience et n'être pas à même de remplir son restaurant en semaine, à l'ex- ception du brunch du dimanche, lorsqu'elle a été entendue par le Tribunal, soit plusieurs mois après l'ouverture de son commerce. A l'évidence, au jour de la résiliation, les bailleuses ne disposaient d'aucun inté- rêt objectif, sérieux et digne de protection pour notifier le congé. Cela est d'autant plus apparent que le transfert de bail impose une reprise par le locataire repreneur des droits et obligations du contrat, soit des mêmes conditions qui s'appliquent pour le locataire sortant, de sorte que le consentement au transfert n'empêchait nullement les bailleuses de résilier le contrat dans le futur, lorsqu'elles auraient pu vérifier que le besoin de leur nièce était d'actualité. Il apparaît bien plutôt qu'elles ont souhaité, par la résiliation, empêcher le transfert du bail, pour un motif inconnu, ce qui n'est assurément pas digne de protection. Partant, le congé devait être annulé. 3.6. Au vu des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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.

#### **E. 5**

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/23347/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/88/2013, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2013 dans la cause C/23347/2011-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 5.

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