

GE_GERICHTE ACJC/1541/2018 vom 12. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1541_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1541/2018 du 12 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1541/2018 del 12 novembre 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). 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

- 9/16 -

C/13201/2016 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel cumulé des deux surfaces commerciales, charges non comprises, s'élève à 61'596 fr. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (61'596 fr. x 3 ans = 184'788 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

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 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

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

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant a allégué, dans le cadre de sa réplique du 9 novembre 2017, des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle.

Il est question de la mise à disposition, sur le portail internet S_____.ch, de bureaux d'environ 200 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ au loyer mensuel de 7'167 fr.,

charges comprises. L'annonce a été imprimée le 3 novembre 2017, soit postérieurement à la clôture de l'instruction de la cause devant le Tribunal.

L'intimée n'a pas contesté ces faits, alléguant pour sa part que ces surfaces commerciales, louées par I_____ avaient fait l'objet d'un congé notifié par la locataire elle-même en avril 2017; une libération anticipée des locaux avait été acceptée par C_____ SA au 31 janvier 2018 en lieu et place de l'échéance fixée au 31 octobre 2020, ce qui résulte d'un courrier du 29 août 2017 de C_____ SA à sa locataire; ce courrier a été produit en appel par l'intimé à l'appui de sa duplique du 11 décembre 2017.

Allégués et produits sans retard par les parties, ces faits nouveaux et pièces nouvelles sont recevables en appel. Leur pertinence quant à la résolution du litige sera examinée dans le cadre des griefs soulevés par l'appelant.

- 10/16 -

C/13201/2016

E. 3

L'appelant ne remet pas en cause le jugement entrepris en tant qu'il écarte l'existence de congés-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ce point.

La Cour se limitera donc à examiner la validité des congés au regard des règles sur la protection de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO.

E. 3.1.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

E. 3.1.2

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; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son

- 11/16 -

C/13201/2016 but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, 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 fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

E. 3.1.3

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

- 12/16 -

C/13201/2016 Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur

-, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

E. 3.1.4

La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c). Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1). Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

E. 3.2.1

En l'espèce, l'appelant soutient que le congé serait tardif puisque l'intimé a refusé de fournir l'identité du partenaire commercial appelé à occuper les locaux et que la motivation de son besoin propre n'avait été évoquée que dans sa réponse du 28 novembre 2016. Le congé n'était de surcroît pas clair et suffisamment intelligible pour lui dès lors qu'il ne pouvait déduire de la motivation fournie un quelconque besoin propre du bailleur.

- 13/16 -

C/13201/2016

Ce raisonnement ne saurait être suivi. Dans le courrier accompagnant l'avis officiel de résiliation, l'intimé a indiqué que le motif du congé résidait dans la volonté du bailleur de mettre les locaux à disposition de l'un de ses partenaires commerciaux. Le fait d'avoir refusé, dans un premier temps, de communiquer l'identité de ce partenaire est sans pertinence pour l'examen de la réalité du congé, tout comme l'emploi, par la régie, du terme "éventuel preneur" dans son courrier du 27 juin 2016. En effet, l'identité de ce partenaire commercial a été révélée en cours de procédure; ce dernier a confirmé, lors de son audition, son besoin de nouveaux locaux à la suite de la résiliation de son bail dont le terme arrivait à

échéance, après l'octroi d'une prolongation judiciaire, le 28 février 2017. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, le motif du congé a été donné à temps, de manière claire et intelligible.

Quant à la motivation subséquente du besoin propre du bailleur, évoquée dans la réponse de l'intimé du 28 novembre 2016, elle relève des précisions sur le motif de congé qui peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire. L'argumentation des premiers juges sur ce point ne prête pas le flanc à la critique. Le témoin F_____ a confirmé sa collaboration avec D_____ Sàrl, appartenant à l'intimé, l'existence de clients communs et l'utilité d'une collaboration avec une fiduciaire, ce qui permettait de s'adresser mutuellement des clients et d'augmenter les chiffres d'affaires respectifs de leurs sociétés; ce partenariat, long de dix ans, avait conduit les intéressés à partager des locaux communs, à E_____ ; le partage de ces locaux a été confirmé par la production du bail de sous-location liant D_____ Sàrl au témoin F_____. Partant, dans ce contexte de collaboration et de partage des locaux de longue date, le besoin de nouveaux locaux - suite à la résiliation du bail de la route 2_____ à E_____ - de F_____ rejoignait donc celui de l'intimé et de D_____ Sàrl. Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le besoin propre de l'intimé ne constituait finalement qu'un complément du motif original; la volonté de l'intimé n'était pas de remplacer le premier motif par le second par hypothèse plus favorable, dès lors qu'il entend continuer à collaborer avec son partenaire commercial dans des locaux communs.

E. 3.2.2

La jurisprudence évoquée par l'appelant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011) ne saurait en outre trouver application en l'espèce. Dans cet arrêt, le fait de ne pas avoir profité de la libération - postérieure au congé - d'un appartement dans l'immeuble pour satisfaire le besoin propre de la nièce du bailleur invoqué à l'appui du congé, a été - dans ce cas qualifié de très particulier - examiné à la lumière d'une "étrange gestion" de l'immeuble du bailleur consistant à utiliser des personnes qui lui étaient proches comme des prête-noms en vue de pratiquer des sous-locations à des prix élevés. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a validé l'appréciation de la Cour cantonale qui avait retenu que le besoin de la nièce n'était qu'un prétexte et que le bailleur voulait en

- 14/16 -

C/13201/2016 réalité continuer à établir des baux au nom de personnes qui lui étaient proches et qui n'occupaient pas les appartements. En définitive, ces éléments postérieurs au congé - soit la libération d'un logement dans l'immeuble et le refus du bailleur d'y installer sa nièce - révélaient l'existence d'un congé-prétexte. La situation est toute autre dans le présent cas, puisque la libération des surfaces d'environ 200 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble est survenue près d'une année après le congé et qu'il n'apparaît pas que la gestion de l'immeuble puisse être comparée à celle dont il était question dans l'arrêt précité. Le fait que les locaux nouvellement libérés dans l'immeuble n'aient pas été récupérés par le bailleur et son partenaire commercial ne permet pas de conclure que la volonté de ceux-ci d'occuper les locaux, en juin 2016 au moment du congé, n'était pas réelle; tout au plus cet élément porte-t-il un éclairage sur l'urgence du besoin de récupérer les locaux que le juge examine au stade de la prolongation du bail et de la pesée des intérêts en présence.

E. 3.2.3

Comme retenu à bon droit par les premiers juges, la carence dans la motivation initiale du congé relève de l'initiative de la régie, qui n'a pas jugé utile, dans un premier temps, de préciser l'existence du besoin propre de l'intimé, puis, dans un deuxième temps, refusé de révéler l'identité du partenaire commercial de celui-ci. Le bailleur a déclaré qu'il avait donné instruction à la régie de résilier les baux début juin 2016 en lui indiquant son besoin de reprendre les locaux pour lui-même, respectivement sa société, et pour un associé. Exprimé à ce moment, ce besoin de nouveaux locaux apparaît parfaitement crédible eu égard à la résiliation du bail des locaux partagés à E_____ et dont la prolongation judiciaire venait à échéance le 28 février 2017. Le témoin P_____ a déclaré que dans la mesure où l'intimé partageait ses locaux commerciaux avec des tiers et ne sachant pas précisément sous quelle forme juridique - notamment par la constitution éventuelle d'une société - ce dernier entendait utiliser les locaux litigieux, il n'avait pas jugé utile de préciser que le bailleur souhaitait récupérer ces locaux pour ses besoins propres; s'il avait refusé de révéler l'identité du partenaire de ce dernier, c'était pour respecter la sphère privée de son client. L'appelant ne peut toutefois déduire des déclarations de ce représentant de la régie, la volonté du bailleur de cacher la réalité du motif. Comme déjà examiné, ci-dessus, l'intimé était en droit de compléter, en cours de procédure, la motivation apportée au congé sans que cela puisse être considéré comme contraire à la bonne foi. En outre, l'intimé n'a jamais varié dans la motivation du congé, qu'il a seulement précisée et complétée en cours de procédure, si bien que les griefs de l'appelant sont infondés.

- 15/16 -

C/13201/2016

E. 3.2.4

Dans un ultime grief, l'appelant soutient que les motifs du congé ne seraient pas conformes à la vérité, du fait que l'intimé a attendu plus de trois ans depuis la résiliation du bail de la route 2_____, à E_____, survenu en 2013, avant de résilier le bail [à] 1_____, ce qui n'est pas crédible pour un bailleur professionnel de l'immobilier, et que F_____ n'avait jamais déclaré vouloir occuper les locaux litigieux, démontrant l'absence d'actualité du motif.

L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il déduit du témoignage de F_____ qu'il n'a exprimé aucune volonté d'occuper les locaux litigieux. L'emploi du conditionnel - «les locaux auraient pu constituer une solution de rechange» - doit plutôt être compris en ce sens que les locaux [à] 1_____ constituaient une solution parmi d'autres recherchées; il a réaffirmé, dans la suite de sa déposition, sa volonté de partager des locaux communs avec l'intimé et sa société, et d'être, avec ses associés, à la recherche de locaux d'environ 230 m²; il a également été en mesure d'indiquer leur surface (200 m²) et le prix de location prévisible (de l'ordre de 5'000 fr. par mois); il a terminé ensuite son intervention en précisant qu'il n'avait émis aucun souhait particulier de confidentialité quant à ses besoins d'occuper les locaux, démontrant ainsi une volonté de les occuper. La réalité du motif est enfin corroborée par la fin du bail des locaux de E_____ et l'échéance de la prolongation fixée pour ceux-ci au 28 février 2017. En outre, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, le fait pour l'intimé d'avoir attendu près de trois ans, depuis le congé reçu pour les locaux sis à E_____ avant de résilier les baux litigieux, est un élément pertinent dans le cadre de l'examen de l'urgence du besoin du bailleur de récupérer les locaux, que le juge examine au stade de la prolongation du bail. Les premiers juges ont d'ailleurs tenu compte

de ce long délai pour parvenir à la conclusion que le besoin de l'intimé de récupérer les locaux n'était pas urgent, les conduisant à retenir une unique prolongation de bail de 5 ans, qui n'est pas remise en cause par les parties. En définitive, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera 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/13201/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 13 septembre 2017 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/712/2017 rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13201/2016. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.