

## **GE\_GERICHTE ACJC/1542/2015 vom 5. Januar 2015**

GE Cour de justice, 2015-01-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1542\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1542_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1542/2015 du 5 janvier 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1542/2015 del 5 gennaio 2015

### **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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 5'000 fr. à tout le moins, sans tenir compte de l'augmentation de loyer du 10 décembre 2009 dont l'appelant conteste la validité.

En prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (5'000 fr.  $\times$  12  $\times$  3 = 180'000 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

#### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de l'appel joint.

Pour des raisons de clarté, le locataire, qui a formé appel, sera désigné ci-après comme l'appelant, alors que la bailleresse sera désignée comme l'intimée, quand bien même elle a formé un appel joint.

#### **E. 1.3**

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 la diligence requise (let. b).

- 7/13 -

C/24034/2012

En l'espèce, les pièces 15 et 16 de l'intimée font état de l'avancement de demandes de construire et de démolition, enregistrées, respectivement, les 14 septembre 2014 et 11 août 2014. Ces moyens de preuve ne pouvaient pas être obtenus avant la clôture des débats principaux de première instance le 26 juin 2014, de sorte qu'ils sont recevables, étant relevé que, contrairement à ce que soutient l'appelant, les vrais novas sont toujours recevables, s'ils sont invoqués ou produits sans retard, contrairement aux faux novas, qui peuvent en principe être invoqués devant l'autorité de première instance puisqu'ils existent déjà (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1). Il en va de même des pièces 17 à 20 de l'intimée, ainsi que de celle produite par l'appelant dans sa duplique (déjà produite par l'intimée), qui sont également recevables.

#### **E. 1.4**

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 et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

#### **E. 2**

L'appelant conteste la validité formelle de la résiliation de bail, qui lui a été adressée sur une formule officielle scannée.

##### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure, et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC). La formule officielle exigée par l'art. 266l al. 2 CO a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'art. 9 al. 1 let. a à e OBLF (ATF 140 III 244 consid. 4.1).

L'usage d'une reproduction fidèle de la formule officielle est valable (MONTINI, Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 17 ad art. 266l CO). L'usage d'une photocopie du formulaire officiel n'a pas été remis en cause par le Tribunal fédéral dans son arrêt paru aux ATF 140 III 54, qui examine la validité d'un congé donné par le bailleur au moyen d'une photocopie d'une formule officielle non signée, lorsque le courrier qui l'accompagne contient lui-même une signature manuscrite originale.

##### **E. 2.2**

En l'espèce, le congé a été donné au moyen d'un formulaire officiel scanné, puis rempli à la main par l'intimée. Dans la mesure où le document adressé à l'appelant est la reproduction du formulaire officiel, il contient toutes les indications permettant d'informer le locataire de son droit de contester le congé

- 8/13 -

C/24034/2012 et/ou de demander la prolongation du bail. L'appelant relève qu'il ne s'agissait pas d'une photocopie, mais d'un document scanné, sans expliquer en quoi la

différence quant au moyen technique utilisé serait déterminante. La taille du document était certes légèrement réduite par rapport au formulaire original, mais cette circonstance ne permet pas encore de considérer qu'il ne permettait pas de remplir sa fonction. Il ne ressort par ailleurs pas du document produit, qui n'est qu'une copie, d'une qualité nécessairement inférieure, de l'avis reçu par l'appelant, qu'il ne serait pas lisible.

Il doit donc être considéré que le congé n'est pas nul du fait qu'il a été notifié au moyen d'un exemplaire scanné du formulaire officiel cantonal, rempli à la main. Il a, pour le surplus, été signé de façon manuscrite par l'intimée.

### **E. 3**

L'appelant soutient que le motif du congé n'est qu'un prétexte. Le congé lui a été signifié car il avait fait valoir des prétentions découlant du bail.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p; 120 II 31 consid. 4a; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). 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. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits 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. 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\_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.2 et les références citées). Elucider le motif du congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 115 II 484 consid. 2b p. 486).

- 9/13 -

C/24034/2012 La résiliation est annulable lorsque le projet de transformation ou de construction invoqué par le bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_391/2014 du 29 octobre 2014 consid. 2). La validité d'un congé doit être

appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 i.f.; 109 II 153 consid. 3b).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant a formulé, en relation avec le bail, certaines revendications aux termes de son courrier du 24 août 2012, concernant le remplacement du chauffage et l'isolation d'un compresseur d'air et il s'est prévalu des travaux à plus-values qu'il avait effectués. Il ne ressort pas de la réponse de l'intimée à ce courrier que celle-ci aurait trouvé les revendications formulées exorbitantes et elle n'a pas opposé de refus d'entrer en matière, indiquant au contraire, concernant le chauffage, qu'un spécialiste serait dépêché sur place et se déclarant d'accord d'assumer la moitié du coût d'isolation du compresseur d'air, dont elle est co-proprétaire avec l'appelant. Quant à la demande de remboursement des dommages qui auraient été causés à des véhicules lors de travaux, à laquelle l'intimée s'est opposée, elle n'est pas fondée sur le bail et ne semble en tout état de cause pas suffisamment importante pour expliquer une résiliation du bail de l'appelant. Il ressort par ailleurs des déclarations du témoin entendu par le Tribunal que par courrier du 12 février 2012, G\_\_\_\_\_ Schweiz AG a demandé à ses revendeurs, dont fait partie la société F\_\_\_\_\_ SA, dont les liens étroits avec l'intimée sont avérés, d'augmenter la surface de ses locaux compte tenu des objectifs fixés à ce revendeur. La requête d'inscription au Registre foncier le 21 juin 2012 est intervenue peu de temps après la demande d'agrandissement formulée par G\_\_\_\_\_ Schweiz AG par courrier du 12 février 2012, ce qui tend à démontrer le lien entre les deux événements, étant relevé que la teneur du courrier précité a été confirmée par son auteur devant le Tribunal et que la crédibilité de ce témoignage n'est remise en cause par aucun élément. Une demande d'autorisation de travaux n'avait certes pas encore été déposée auprès du département compétent au moment où le congé a été donné. Cette circonstance n'est toutefois pas décisive, étant relevé que la conception d'un projet tel que celui qui est concerné a une certaine ampleur et prend nécessairement du temps. Il ne paraît par ailleurs pas crédible qu'une

- 10/13 -

C/24034/2012 demande d'autorisation de construire, qui demande la réalisation d'un dossier, ait été déposée simplement pour les besoins de la cause. L'appelant ne démontre en outre pas que l'octroi des autorisations désormais requises paraît exclu. Enfin, le fait que le centre G\_\_\_\_\_ de Genève soit déjà le plus grand de Suisse, comme l'allègue l'appelant, n'exclut pas qu'il doive néanmoins être agrandi pour répondre à la demande. L'appelant ne peut en outre être considéré comme un concurrent du Centre G\_\_\_\_\_ de Genève que l'intimée aurait pu avoir intérêt à éliminer du marché en résiliant son bail. L'appelant ne vend en effet pas de voitures neuves de cette marque et il n'a pas établi que la part de son activité de vente de voitures d'occasion ou de service d'entretien portant sur des véhicules G\_\_\_\_\_ serait suffisamment importante pour concurrencer celle du revendeur agréé.

Au vu de ce qui précède, il sera retenu que le motif du congé invoqué, à savoir la nécessité de construire un nouveau bâtiment, n'est pas un prétexte pour motiver le congé et que celui-ci n'a, en particulier, pas été donné pour mettre un terme au contrat de l'appelant parce qu'il avait émis des prétentions découlant du bail. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

### **E. 4**

L'appelant conteste la durée de la prolongation qui lui a été accordée, qu'il estime trop courte. L'intimée a également formé appel joint sur ce point, concluant à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée à l'appelant.

#### **E. 4.1**

Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de six ans au maximum s'agissant de locaux commerciaux (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). 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, 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, consistant à 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a).

- 11/13 -

C/24034/2012

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). La durée de la prolongation ne peut être liée à un événement futur incertain, tel que l'entrée en force d'une autorisation de construire à obtenir par le bailleur. Le moment venu, la présence du locataire dans les locaux litigieux ne doit pas être une source de retard dans la réalisation du projet concerné (ATF 135 III 121 consid. 4 et 5). Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a accordé à l'appelant une prolongation du bail de deux ans, jusqu'en décembre 2016, en se fondant, d'une part, sur la durée du bail, la difficulté pour l'appelant de se refaire une clientèle vu son âge et les conséquences très pénibles d'un déménagement et, d'autre part, l'absence d'urgence particulière pour la bailleuse et le fait qu'en acquérant le droit de superficie, elle avait connaissance du contrat de bail et ne pouvait s'attendre à en récupérer la possession sans tenir compte d'une prolongation de bail. Les éléments pertinents ont été pris en compte par le Tribunal et l'appelant les reprend d'ailleurs dans une large mesure, se limitant toutefois, pour l'essentiel, à affirmer qu'ils justifient une prolongation plus longue, de six ans. Il invoque la très longue durée du bail. Si l'appelant exploite un garage dans la commune du D\_\_\_\_\_ depuis 50 ans, le bail dont la résiliation est litigieuse n'a toutefois été conclu qu'en 2004, ce qui reste, certes, une durée importante. Il n'explique par ailleurs pas pourquoi sa clientèle ne se déplacerait pas dans le nouveau garage qu'il pourrait louer ou pourquoi celle qui fréquente déjà celui-ci ne resterait

pas fidèle, ni en quoi les difficultés liées à son déménagement seraient moindres dans six ans. Il a effectué plusieurs recherches de nouveaux locaux, qui ont été infructueuses. Elles ont toutefois essentiellement consisté à s'adresser à des communes, lesquelles ne sont toutefois pas les seules à disposer de locaux qui pourraient lui être loués. A l'inverse, en l'absence d'autorisation de construire délivrée à ce jour, l'intimée ne peut se prévaloir d'un besoin immédiat des locaux, de sorte qu'il ne se justifie pas de refuser toute prolongation du bail. Même si en l'état, des compléments à sa demande d'autorisation de construire ont été demandés à l'intimée, ce qui ne paraît pas inusuel, il peut être admis que les autorisations requises, déposées en août et septembre 2014, auront été accordées à fin décembre 2016 et que les travaux pourront commencer à cette date. L'appelant sera âgé, en décembre 2016, de plus de 75 ans, alors que le Tribunal fédéral a considéré que l'âge de 70 ans, même pour un indépendant, correspondait à un âge ordinaire pour mettre fin à son

- 12/13 -

C/24034/2012 activité lucrative (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3). Ainsi, en définitive, au vu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, la décision du Tribunal accordant à l'appelant une unique prolongation du bail de deux ans apparaît appropriée et elle sera confirmée.

#### **E. 5**

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).

Il ne se justifie pas de mettre les frais judiciaires à la charge de l'intimée en application de l'art. 115 CPC, la conclusion de l'appelant à cet égard n'étant ni motivée, ni fondée et aucune témérité ou mauvaise foi pouvant être reprochée à l'intimée. \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/24034/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/14/2015 rendu le 5 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24034/2012-2. 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 Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Nicolas 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. (cf. consid. 1.1).

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