

# **GE\_GERICHTE ACJC/1593/2019 vom 4. November 2019**

GE Cour de justice, 2019-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1593\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1593_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1593/2019 du 4 novembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1593/2019 del 4 novembre 2019

## **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).

Lorsque la contestation porte 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, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire

- 8/14 -

C/19966/2016 qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6). En l'espèce, compte tenu du dernier loyer mensuel de 27'315 fr., la valeur litigieuse minimum de 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) est largement atteinte. La voie de l'appel est dès lors 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.

### **E. 1.3**

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. 2**

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 aie fait preuve de la diligence requise (let. b).

En l'espèce, les deux pièces nouvelles déposées par l'appelante ne sont recevables que pour ce qui concerne la période postérieure au 20 décembre 2018, date à laquelle la locataire a fait parvenir au Tribunal sa dernière détermination avant que la cause ne soit gardée à juger.

Lesdites pièces ne sont de toute façon pas déterminantes pour la solution du litige.

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le congé du 14 septembre 2016, en tant qu'il était motivé par les retards de loyers, était valable. Elle reproche également au Tribunal d'avoir refusé l'audition des témoins H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, qui auraient pu expliquer «les raisons pour lesquelles des retards temporaires de paiements» avaient pu se produire.

#### **E. 3.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat 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 chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. 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).

- 9/14 -

C/19966/2016 En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb). 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); La protection conférée par les art. 271-271a 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 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 ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). 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. 271-271a 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. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1-4.2).

### **E. 3.1.2**

En matière de résiliation ordinaire, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités).

- 10/14 -

C/19966/2016 Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut donc en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. 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 (ATF 125 III 231 consid. 4b). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1. p. 119; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 précité consid. 4.4-4.4.1-4.4.2).

### **E. 3.1.3**

Le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire (cf. art. 253 et titre marginal de l'art. 257 CO). La date du paiement n'est pas laissée à la discrétion du locataire. Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Dans un contrat de durée (comme le contrat de bail), les parties se sont liées jusqu'à l'échéance, mais chacune d'elle peut en principe décider librement de ne pas prolonger le contrat au-delà de cette date. Il n'est pas nécessaire, pour une résiliation ordinaire, d'invoquer un motif particulièrement grave. Il suffit, pour ne pas contrevenir aux règles de la bonne foi, que le congé repose sur un intérêt légitime. Il est compréhensible que le bailleur souhaite louer son bien à un locataire dont il peut espérer qu'il s'acquittera ponctuellement de ses obligations pécuniaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_305/2011 du 7 novembre 2011 consid. 2.2).

### **E. 3.1.4**

Dans un arrêt 4A\_464/2014 du 21 novembre 2014, le Tribunal fédéral a confirmé l'opinion de la Cour, qui avait considéré que le congé donné à une locataire âgée de 77 ans au motif que les locaux loués n'étaient pas entretenus et se trouvaient dans un état de salubrité inacceptable était abusif, compte tenu du "problème humain". Le bailleur pouvait légitimement vouloir que l'appartement fût rétabli dans un état apte à l'habitation normale. Les congés ordinaire ou extraordinaire étaient tous deux aptes à lui permettre d'atteindre ce

but dans un délai raisonnable. Le congé extraordinaire supposait préalablement une protestation écrite adressée à la locataire. A réception de cette protestation, celle-ci aurait pu rétablir une situation conforme à ses obligations. Le but du bailleur se serait ainsi réalisé et la locataire aurait échappé à la perte de son

- 11/14 -

C/19966/2016 logement. Au regard de l'ensemble des circonstances, il était possible de retenir que le congé ordinaire était inutilement rigoureux. Le bailleur pouvait user du congé extraordinaire, également approprié au but visé mais nettement moins dommageable pour sa partenaire contractuelle, compte tenu qu'une sommation était nécessaire et qu'il était possible de mettre fin à la violation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_464/2014 du 21 novembre 2014 consid. 4).

### **E. 3.2**

En l'espèce, à l'appui du congé ordinaire, la bailleuse a invoqué les «perpétuels retards de paiement» du loyer et les nombreuses relances, rappels et mises en demeure notifiés durant les vingt-et-un derniers mois. Depuis septembre 2016 la motivation du congé n'a jamais varié. La locataire admet avoir payé les loyers de janvier à juin 2015, septembre à décembre 2015 et janvier à septembre 2016 avec un retard qui a varié entre treize et quarante-neuf jours. Par ailleurs, elle ne conteste pas avoir reçu durant la période de janvier 2015 à août 2016, soit vingt mois, vingt rappels, mises en demeure et sommations en relation avec lesdits retards. Ainsi, le motif du congé est réel et établi: la locataire, à qui incombait le fardeau de la preuve, n'apporte aucun élément permettant de retenir que le congé ne serait fondé sur aucun motif légitime et avouable. En particulier, comme le Tribunal l'a retenu à juste titre, la locataire a échoué à démontrer que le congé serait lié à son souhait de transférer le bail. A cet égard, le 16 juin 2015, l'appelante a d'ailleurs écrit à la bailleuse qu'elle n'avait aucune intention de procéder au transfert de son bail. L'appelante n'a pas non plus établi qu'en lui notifiant le congé litigieux, l'intimée aurait souhaité la «punir» pour avoir fait valoir avec succès des prétentions résultant du bail, notamment à la suite de la procédure ayant conduit à une réduction du loyer en raison de nuisances provenant d'un chantier voisin et ce, plus de quatre ans et demi après le jugement du Tribunal du 12 janvier 2012. Enfin, l'on ne se trouve pas en l'espèce dans une situation présentant un déséquilibre tel qu'il commanderait d'annuler la résiliation. La jurisprudence à laquelle se réfère l'appelante (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_464/2014 du 21 novembre 2014; cf. ci-dessus consid. 3.1.4) concerne un cas fort différent, dans lequel le congé ordinaire motivé par l'état insalubre d'un appartement occupé par une locataire âgée a été jugé inutilement rigoureux. Il s'agissait d'un manquement ponctuel et le bailleur disposait d'une solution nettement moins dommageable pour la locataire, soit le congé extraordinaire de l'art. 257f al. 3 CO, qui aurait nécessité une sommation préalable, qui n'avait pas été notifiée à la locataire, et permis de ce fait à celle-ci de rétablir la situation. En l'occurrence, l'on est en présence de locaux commerciaux. Le retard dans le paiement des loyers a duré vingt mois et durant cette période, la bailleuse a notifié à la locataire vingt rappels, mises en demeure et sommations, tous demeurés vains. La bailleuse pouvait ainsi, sans violer les règles de la bonne foi, décider de ne plus tolérer cette situation et résilier le bail pour l'échéance contractuelle. En effet, le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire et il est compréhensible que le bailleur

- 12/14 -

C/19966/2016 souhaite louer son bien à un locataire dont il peut espérer qu'il s'acquittera ponctuellement de ses obligations pécuniaires. Les motifs ayant entraîné les retards répétés ne sont pas déterminants. En effet, il n'incombait pas à la bailleuse d'assumer la mauvaise organisation de la locataire et/ou du groupe français auquel elle appartient, même si celle-ci était par hypothèse partiellement due à une incapacité de travail ou à une maladie du directeur financier basé à K\_\_\_\_\_ (France). A cet égard, la locataire a d'ailleurs admis que l'arrêt de travail de ce dernier était postérieur à la résiliation du bail. Enfin, la bailleuse pouvait, sans violer les règles de la bonne foi, notifier à la locataire simultanément un avis comminatoire avec menace de résiliation anticipée au sens de l'art. 257d CO et une résiliation ordinaire. Au vu des développements qui précèdent, il apparaît que l'audition des trois témoins sollicitée par l'appelante n'était ni nécessaire ni utile, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal l'a refusée par appréciation anticipée des preuves. D'ailleurs, dans ses plaidoiries finales, la locataire n'a plus soutenu que ladite audition était nécessaire. En définitive, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il déclare valable le congé notifié à l'appelante le 14 septembre 2016 pour le 31 mars 2022.

#### **E. 4**

L'appelante fait grief au Tribunal de lui avoir refusé toute prolongation du bail.

##### **E. 4.1**

Selon l'art. 272 al. 1 CO, 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. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), 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 de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le

- 13/14 -

C/19966/2016 moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1 et les références citées).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a tenu compte du fait que la locataire occupe les locaux litigieux depuis une vingtaine d'années. Cela étant, le congé a été notifié cinq ans et demi avant l'échéance, de sorte que la locataire dispose du temps suffisant pour chercher des locaux de remplacement, étant rappelé que le canton de Genève ne connaît actuellement pas de pénurie en matière de locaux commerciaux. La locataire n'allègue pas avoir entrepris des démarches en ce sens. Elle allègue, sans toutefois le prouver, que la résiliation litigieuse entraînerait la fermeture définitive de son antenne genevoise. Enfin, pour ce qui est des investissements qu'elle allègue avoir effectués dans l'arcade en 2009, comme l'a relevé pertinemment le Tribunal, il ne ressort pas du dossier que la locataire aurait obtenu de la bailleuse des assurances sur une éventuelle reconduction du bail au moment de la conclusion du contrat ou par la suite. En outre, l'impossibilité pour la locataire d'amortir les investissements effectués n'est en tant que telle pas constitutive d'une circonstance pénible. Ainsi, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation et a pris en compte de manière adéquate tous les intérêts en présence. En définitive, le jugement sera confirmé également en tant qu'il refuse toute prolongation du bail à l'appelante.

## **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. \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/19966/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/245/2019 rendu le 19 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19966/2016-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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