

GE_GERICHTE ACJC/160/2015 vom 26. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_160_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/160/2015 du 26 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/160/2015 del 26 giugno 2014

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler

- 7/12 -

C/18704/2012 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'arcade, charges non comprises, s'élève à 14'700 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai (suspendu selon l'art. 145 al. 1 let. b CPC et expirant le premier jour ouvrable utile selon l'art. 142 al. 3 CPC) et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les pièces 16 à 18 de l'appelante portent toutes une date antérieure à celle du dépôt des plaidoiries finales des parties en première instance. L'appelante n'indique pas pour quelles raisons elle aurait été empêchée de produire les dites pièces au Tribunal, de sorte que celles-ci sont irrecevables.

- 8/12 -

C/18704/2012 3. La cause est en état d'être jugée et la décision ne dépend pas du sort de la procédure pénale P/1_____/2012 (cf. ci-dessous consid. 4.2). Dès lors, la suspension de la présente procédure, sollicitée par l'appelante à titre subsidiaire, n'est pas justifiée (art. 126 CPC).

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle vendait dans l'arcade des produits non conformes à ceux prévus par la clause d'affectation des locaux, en s'arrêtant "aux déclarations accablantes des gendarmes". La vente de plants de chanvre entraine incontestablement dans la définition de "décorations florales" prévue conventionnellement. Malgré la procédure pénale pendante, il n'avait "jamais été jugé que les plantes vendues le fussent à des fins de consommation". De plus, la question de la vente de produits illicites n'avait pas été soulevée au moment de la résiliation. L'intervention de la police du 9 mai 2012 n'avait eu aucune suite et aucune analyse de la teneur en THC des plants saisis n'avait été demandée par le Ministère public. Aucune vente de produits illicites ne pouvait être tenue pour avérée "sur les seules déclarations des trois gendarmes" entendus comme témoins.

E. 4.1

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443). Le Tribunal fédéral a toutefois jugé que l'art. 257f CO régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat et que dans cette hypothèse, le bailleur n'a pas à établir

la condition ayant pour objet une situation objectivement insupportable. Tel est le cas lorsque le bail de locaux commerciaux comprend des clauses destinées à délimiter les activités qui seront admises dans ces locaux (ATF 123 III 124 consid. 2a, 132 III 109 consid. 5). Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677).

- 9/12 -

C/18704/2012 Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, in 14ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (arrêt du Tribunal fédéral du 4 juin 1998 in SJ 1999 p. 26 consid. 2c). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, *Procédure civile*, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (JEANDIN, *L'administration des preuves*, in *Le Code de procédure civile, aspects choisis*, 2011, p. 93).

E. 4.2

En l'espèce, il appartient à l'intimé, qui se prévaut de motifs de résiliation anticipée, d'établir la réalisation des conditions susmentionnées au moment où le congé a été notifié à l'appelante. Les parties ont convenu, par avenant du 28 juillet 2011, que les activités admises dans l'arcade louée étaient le commerce textile et la vente d'objets de maroquinerie, comme prévu initialement, ainsi que la vente de produits cosmétiques naturels et de décorations florales. Tout autre usage demeurerait exclu, comme précisé dans le bail à loyer du 18 mars 2010. La locataire admet que des plants de chanvre étaient vendus dans le magasin. Il résulte des témoignages recueillis par le Tribunal, que ces plants n'étaient pas utilisés pour confectionner des décorations florales, mais étaient vendus directement à des cultivateurs. De plus, le commerce des plants de chanvre était intensif et organisé, au point que la vente d'autres articles était accessoire, voire inexistante. Manifestement, une telle activité n'entraîne pas dans le cadre de l'affectation convenue. Dès lors, la condition de la violation des stipulations contractuelles est réalisée et la bailleuse n'a pas à établir le caractère insupportable du maintien du contrat.

- 10/12 -

C/18704/2012 Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner - sur la base des faits postérieurs à la résiliation du bail, lesquels peuvent être pris en compte pour apprécier la validité du congé - si le commerce organisé dans l'arcade litigieuse par des tiers dont la locataire répond était illicite. Il n'est pas nécessaire non plus d'examiner le bien-fondé des

autres motifs de résiliation invoqués par la baille- resse. Le 29 juin 2012, la baille- resse, qui avait appris le 14 mai 2012 que des plants de chanvre étaient vendus dans l'arcade, a signifié à la locataire une protestation écrite visant le non-respect de la destination conventionnelle des locaux. Elle lui a imparti un délai au 29 juillet 2012, soit un délai adéquat, pour se conformer au contrat. Les témoignages recueillis ont établi que la locataire a persisté à enfreindre son devoir de diligence. En effet, le commerce de plants de chanvre a continué, ce qui a entraîné une nouvelle descente de police en juin 2013, ainsi que diverses arres- tations et l'ouverture d'une procédure pénale. Enfin, la baille- resse, en résiliant le bail le 30 juillet 2012 avec effet au 30 septembre 2012, a respecté le délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois prévu par la loi. Dans la mesure où toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, le congé du 30 juillet 2012 est efficace. Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

E. 5

Selon l'art. 272a al. 1 let. b CO, aucune prolongation du bail au sens de l'art. 272 CO ne peut être accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). En l'espèce, l'efficacité de la résiliation extraordinaire du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO étant admise, toute prolongation du bail est exclue, de sorte que le juge- ment attaqué sera confirmé sur ce point également.

E. 6

Dans la mesure où le bail a pris fin le 30 septembre 2012, date à laquelle la loca- taire était tenue de restituer l'arcade (art. 267 al. 1 CO), c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit à la demande reconventionnelle en évacuation formée par la baille- resse, ce que d'ailleurs l'appelante ne remet pas en question. L'appelante ne critique pas les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, conformes aux art. 337 et 343 CPC, lesquelles seront ainsi confirmées.

E. 7

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

- 11/12 -

C/18704/2012 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). * * * * *

- 12/12 -

C/18704/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/719/2014 rendu le 26 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18704/2012-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. 1.2).

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