

GE_GERICHTE ACJC/169/2014 vom 12. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_169_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/169/2014 du 12 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/169/2014 del 12 marzo 2013

Erwägungen

E. 2

août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; et 4A_634/2010 du 4 février 2011 consid.2.3). La résiliation n'est soumise à aucune condition particulière; chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1) Lorsque le congé pour l'échéance est donné par le propriétaire, il lui permet de recouvrer la possession de la chose, que ce soit pour la vendre avec profit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261), pour la relouer à un nouveau locataire moyennant un loyer plus élevé mais non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), pour effectuer des travaux (ATF 135 III 112 consid. 4.2 p. 119 ss) ou pour en changer l'affectation (136 III 190 consid. 3 p. 194). L'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (136 III 190 consid. 3 p. 194, BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, p. 120 n° 36).

E. 2.3

Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515; 136 III 190 consid. 2 p. 192). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 125 III 231 consid. 4b). Est ainsi contraire à la bonne foi la résiliation fondée sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

E. 2.4

En l'espèce, le congé est motivé par le souhait de la bailleuse de modifier l'affectation des locaux afin qu'elle soit compatible avec les autres activités exercées dans l'immeuble. La résiliation est intervenue en raison des plaintes émises à plusieurs reprises par un autre locataire suite à des nuisances sonores et de vibrations du sol découlant de l'activité (cours de e_____) exercées par les appelants.

- 12/14 -

C/7258/2010 Les enquêtes ont démontré l'existence des plaintes et la réalité des nuisances sonores et des vibrations du sol, de sorte que le motif du congé invoqué par l'intimée apparaît comme étant concret et sérieux, ne relevant pas d'un prétexte. Le fait que la bailleuse ait accepté de renouveler le contrat de bail des locataires en juin 2005, dans le cadre d'un litige relatif à une hausse de loyer, ne peut avoir pour conséquence d'interdire

indéfiniment à cette dernière, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat, de modifier l'affectation qu'elle avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux. Une violation des règles de la bonne foi ne peut être imputée à la bailleuse au motif qu'elle a décidé de modifier l'affectation des locaux litigieux de manière plus favorable à ses propres intérêts et/ou à ceux d'un autre locataire. La résiliation de bail ordinaire n'étant soumise à aucune condition, l'argumentation des appelants à propos de l'absence d'intensité dans les nuisances dont la I_____ s'est plainte et du fait que seule celle-ci s'est plainte n'est pas pertinente. De même, il est sans pertinence, dans le cadre de l'examen de la validité du congé au regard de l'art. 271 CO, de mettre en balance les intérêts des locataires à demeurer dans les locaux avec ceux de l'intimée à recouvrer la possession de la chose louée.

E. 2.5

Quant à la disproportion manifeste des intérêts en présence invoquée par les appelants, force est de constater que le cas d'espèce ne correspond pas au cas de jurisprudence où il a été jugé que des intérêts purement financiers étaient en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3). Elle ne correspond pas non plus à la situation décrite dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010. Comme déjà relevé, un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 déjà cité). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO). Selon la jurisprudence, la disproportion grossière ou manifeste des intérêts en présence suppose le constat d'un déséquilibre patent entre les intérêts des parties (arrêt du Tribunal fédéral du 6 octobre 2010 4A_297/2010). En l'espèce, un tel déséquilibre ne peut être constaté. Il apparaît en effet que les locataires exercent une activité commerciale, de sorte qu'une situation difficile sur le plan personnel ou humain doit être écartée. De surcroît, les locataires invoquent en définitive des conséquences inhérentes à la fin du bail, dont le Tribunal des

- 13/14 -

C/7258/2010 baux et loyers a tenu compte à juste titre dans le cadre de l'octroi d'une prolongation de bail.

E. 2.6

S'agissant de l'argument ayant trait au congé de représailles invoqué par les appelants, le Tribunal a valablement constaté que la dernière procédure ayant opposé les parties a abouti en juin 2005, soit plus de trois ans avant la notification du congé. De la sorte, le délai de protection prévu par l'art. 271a al. 1 lit. e CO était échu au moment de la résiliation du bail. Il en va de même de la demande d'explication d'A_____ à propos du dernier décompte de charges, quelques jours avant que le congé soit donné. A_____ a en effet indiqué, lors de sa comparution personnelle, qu'il n'y avait plus de contentieux au sujet des décomptes, suite à sa demande de février 2010, la bailleuse ayant vérifié les décomptes 2008/2009 et les ayant revus à la baisse. Il n'est ainsi pas établi que la bailleuse se soit opposée à la demande, ni encore qu'elle ait succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 lit e, par renvoi de l'art. 271a al. 2).

E. 2.7

Par conséquent, force est de constater que les appelants n'ont pas démontré qu'un des cas énoncés à l'art. 271a CO est réalisé en l'espèce. En conséquence, le congé notifié le 23 février 2010, avec effet au 31 août 2010, est valable et le jugement rendu le 12 mars 2013 par le Tribunal sera confirmé sur ce point.

E. 3.1

A teneur de l'art. 273 al. 5 CO, les juridictions compétentes examinent d'office si le bail peut être prolongé, dans le cadre d'une requête en annulabilité du congé.

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a fixé la prolongation de bail en faveur des appelants à six ans, soit au maximum prévu par la loi pour les baux commerciaux (art. 272b al. 1 CO). Dans la mesure où l'intimée ne conteste pas la durée de la prolongation, dès lors qu'elle conclut à la confirmation du jugement entrepris, la Cour confirme également le jugement sur ce point.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/7258/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ SA contre le jugement JTBL/253/2013, rendu le 12 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7258/2010-5-B. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.