

GE_GERICHTE ACJC/1729/2020 vom 7. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1729_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1729/2020 du 7 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1729/2020 del 7 dicembre 2020

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 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 se monte à 54'960 fr., charges non comprises, de sorte que la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. 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, 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

Les appelantes font valoir que le jugement querellé doit être annulé au motif que la composition du Tribunal était irrégulière. Le juge assesseur représentant le milieu des bailleurs avait été remplacé le 5 mars - jour de l'ordonnance du

- 20/28 -

C/4515/2017 Tribunal annonçant le changement de juge - ou le 8 mars 2019 - date du jugement du Tribunal - et n'avait pas pu valablement prendre connaissance de l'intégralité du dossier et se déterminer avec toute la diligence requise.

E. 2.1

Selon l'art. 88 LOJ, le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.

L'art. 33 LOJ précise que les magistrats titulaires d'une même juridiction et les juges assesseurs d'un même tribunal se suppléent entre eux.

E. 2.2

L'art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale prévoit que toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. La composition irrégulière d'une autorité constitue une cause d'annulabilité du jugement qui a été rendu (ATF 136 I 207 consid. 5.6 p. 218 ss; arrêts du Tribunal fédéral 9C_683/2012 du 27 mai 2013; 9C_836/2012 du 15 mai 2013).

Les parties à un procès ont droit à ce que participe à la décision seul un juge - ou un juge assesseur - qui a connaissance de leurs allégués et de la procédure probatoire. Selon la jurisprudence, il suffit cependant que le juge intervenant pour la première fois dans un procès ait pu prendre connaissance de l'objet du procès par l'étude du dossier (ATF 117 Ia 133 consid. 1e). Cette exigence est respectée lorsque les mesures probatoires effectuées ont fait l'objet de procès-verbaux figurant au dossier et dont le nouveau juge assesseur a eu la possibilité de prendre connaissance (arrêts du Tribunal fédéral 9C_507/2014 du 7 septembre 2015 consid. 2.3; 8C_656/2013 du 26 août 2014 consid. 3.4; ACJC/1589/2016 du

E. 2.3

En l'espèce, bien que la composition du Tribunal ait été modifiée après la clôture de l'instruction et le dépôt des plaidoiries finales, il n'apparaît pas que la composition ait été irrégulière, les juges assesseurs d'un même tribunal étant autorisés à se suppléer entre eux. Les appelantes ne soulèvent d'ailleurs aucun motif de récusation sur la personne du magistrat nouvellement membre de la composition.

Rien n'indique que ce dernier n'ait pas pu assurer sa charge avec la diligence requise, ni étudié la totalité du dossier et prendre connaissance des divers procès-verbaux qui retranscrivent les mesures probatoires menées.

Les juges assesseurs qui ont siégé au moment du prononcé du jugement ont pu prendre connaissance du contenu des mesures probatoires et des déclarations des parties, de sorte que les exigences légales ont été respectées.

- 21/28 -

C/4515/2017

Quant à l'ordonnance annonçant le changement de composition du Tribunal, le fait qu'elle n'ait été notifiée que six jours avant le jugement querellé ne permet pas encore de retenir un manque de diligence dans la prise de connaissance du dossier par la nouvelle composition du Tribunal. Au contraire, ce temps apparaissait suffisant pour que le dossier puisse être examiné avec suffisamment d'attention par les magistrats assesseurs.

Le grief des appelants est donc infondé. 3. Les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 2 et al. 3 CO, en déclarant le congé du 3 février 2017 inefficace tout en refusant de trancher une question préjudicielle déterminante, soit celle de savoir si les travaux d'aménagement de l'arcade à leur charge étaient terminés induisant leur droit de solliciter la restitution de l'appartement de remplacement remis aux intimés; or, la chronologie des faits permettait d'établir que le manque de collaboration à l'exécution des

travaux émanait des intimés, ce qui avaient conduit les bailleuses à devoir réaliser l'aménagement de l'arcade selon des choix standards, les autorisant à demander la restitution de l'appartement.

3.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Par ailleurs, le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

- 22/28 -

C/4515/2017

Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4).

Le moment pour décider si un congé signifié selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2 p. 111; 123 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3 p. 126 ss). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126; WESSNER, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p. 192 n. 504).

La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1; 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, les parties ne remettent pas en cause le constat des premiers juges selon lequel la remise du logement de 4,5 pièces, pendant la durée des travaux dans l'arcade, constituait une modification provisoire de l'objet du bail de l'arcade.

Il est donc acquis que les parties sont liées par un seul et unique contrat portant sur l'arcade sise au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [nos] _____, rue 1 _____ et une place de parking no _____.

Les premiers juges ont également retenu à juste titre qu'à teneur des divers avertissements écrits précédant la résiliation du 3 février 2017, la violation reprochée aux intimés était le refus de ces derniers de restituer l'usage de

- 23/28 -

C/4515/2017 l'appartement de 4,5 pièces mis provisoirement à leur disposition. Il s'agit donc d'examiner s'il y a eu violation d'une clause contractuelle relative à l'usage des locaux, soit en particulier des art. 1 et 17 du protocole d'accord du 14 août 2014, qui limitait la mise à disposition de l'appartement de remplacement à toute la durée des travaux et fixait le début de l'exploitation de l'arcade sitôt les travaux à la charge des appelantes à l'intérieur de la zone louée terminés, non comprise la rénovation des fenêtres, autrement dit d'apprécier si le refus de restitution de l'appartement de remplacement constitue une violation de l'obligation de diligence des intimés, au sens de l'art. 257f CO, soit d'examiner le bien-fondé du congé lui-même.

Sur ce dernier point, le Tribunal a considéré qu'au jour de la notification du congé du 3 février 2017, les appelantes n'étaient pas légitimées à solliciter la restitution de l'appartement de remplacement, dès lors que la question de savoir si les travaux dans l'arcade étaient terminés était litigieuse de longue date et faisait l'objet de la procédure C/2 _____/2016 encore pendante.

Or, déterminer si les travaux à charge des appelantes à l'intérieur de la zone louée étaient terminés et si les appelantes étaient en droit de solliciter des intimés la réintégration de l'arcade et la restitution de l'appartement de remplacement sont des éléments déterminants pour trancher la validité du congé. Le Tribunal ne pouvait se contenter de déclarer inefficace le congé au motif que ces questions étaient litigieuses dans une procédure pendante et parallèle. Il aurait dû se pencher sur l'interprétation des dispositions, notamment les art. 1 et 17, du protocole d'accord du 14 août 2014, et, sur cette base, examiner s'il pouvait être exigé des intimés qu'ils réintègrent l'arcade, même partiellement en y exploitant la seule activité de fiduciaire, et si cette reprise partielle ne devait pas conduire les intimés à restituer l'appartement de remplacement mis à leur disposition.

Le jugement entrepris sera donc annulé en tant qu'il constate l'inefficacité des congés du 3 février 2017, pour le 31 mars 2017, portant sur l'arcade commerciale située au

rez-de-chaussée de l'immeuble sis [nos] _____, rue 1 _____, et, sur l'appartement de 4,5 pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1 _____ (ch. 1 et 2 du dispositif du jugement). La cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il rende une nouvelle décision dans le sens des présents considérants. S'il l'estime nécessaire, le Tribunal pourra ordonner la jonction de la présente cause et de la cause C/2_____/2016 ou ordonner la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/2_____/2016 afin d'éviter d'éventuelles décisions contradictoires. 4. S'agissant du congé notifié le 13 mars 2017, les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 266g CO en retenant que les propos tenus par les intimés dans le courrier du 6 mars 2017 ne constituaient pas une atteinte exceptionnellement grave à leurs intérêts.

- 24/28 -

C/4515/2017

4.1 Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa).

Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 914 et DB 2013 n. 9) ou une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice peut constituer un motif justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO (WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 29 ad art. 266g CO). Le Tribunal fédéral a admis la validité d'un congé extraordinaire au sens de l'art. 266g al. 1 CO en raison d'une faute prépondérante du locataire dans le cadre du dépôt de deux plaintes pénales injustifiées et successives dirigées contre le bailleur; à cela s'ajoutait qu'au terme d'une audience où le locataire avait pourtant dû reconnaître que sa plainte pénale était injustifiée, celui-ci avait qualifié le bailleur de «promoteur véreux» et l'avait menacé en lui disant qu'il «savait où il habitait»; cette attitude inquiétante avait été jugée manifestement inadéquate et propre à dépasser le seuil de la tolérance à attendre de l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_586/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3.2 et 3.3; également paru et commenté in Droit du bail DB 2013 n. 9, p. 23 et 24).

La résiliation prévue à l'art. 266g CO doit être motivée. S'agissant des baux d'habitations et de locaux commerciaux, un courant de la doctrine exige que les motifs soient expressément

énoncés dans l'acte écrit (WESSNER, op. cit., n. 33 ad art. 266g CO et auteurs cités; ACJC/798/2019 du 3 juin 2019 consid. 4).

- 25/28 -

C/4515/2017

L'art. 266g CO est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, notamment ceux des art. 257d (demeure du locataire dans le paiement du loyer) ou 257f al. 3 CO. Selon une opinion majoritaire, des violations contractuelles qui ne réalisent pas toutes les conditions d'une disposition spéciale, mais atteignent une gravité suffisante pour rendre intolérable la poursuite des relations, par exemple en raison de leur répétition constante, peuvent fonder un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO; tel est le cas lorsque le locataire paie son loyer systématiquement en retard et sans explication pendant près de trois ans (arrêts du Tribunal fédéral 4C_395/2006 du 23 janvier 2007 consid. 3, trad. in CdB 2007 123 et ss.; 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.6.1; cf. WESSNER, op.cit., n° 45 ad art. 266g CO).

Le principe de la bonne foi commande que l'acte résolutoire soit signifié immédiatement après la survenance des circonstances justifiant l'extinction prématurée du contrat. L'attente d'une longue période peut inciter le juge à considérer que les motifs allégués - que l'auteur doit prouver (art. 8 CC) - ne rendent pas intolérable la poursuite du bail. Ainsi, un délai de 18 mois pour sanctionner la pose d'un vitrage sur le balcon d'un logement a été jugé excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4C_118/2001 du 8 août 2001 in Droit du bail DB 2003 n. 8 p. 14) ou encore un délai supérieur à un an pour sanctionner l'installation d'un panneau publicitaire sur le toit d'un immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_631/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3; WESSNER, op.cit., n° 32 ad art. 266g CO). 4.2 4.2.1 En l'espèce, le congé notifié le 13 mars 2017 est dépourvu de motivation; l'avis officiel mentionne que l'exécution du contrat est devenue intolérable pour le bailleur et que la résiliation est donnée pour justes motifs. En cours de procédure, les appelantes, dans le cadre de leurs écritures du 18 juillet 2017, ont alors précisé que ce congé faisait immédiatement suite à la réception du courrier des intimés du

E. 5

décembre 2016 consid. 3).

E. 6

mars 2017 puissent être considérés comme des accusations outrageantes d'une gravité telle qu'elle puisse justifier un congé immédiat.

4.2.2 Les appelantes soutiennent également que le comportement inacceptable des intimés, au-delà des événements survenus aux mois de mai et août 2015 - jugés particulièrement graves par le Tribunal - avait perduré dans le temps; durant l'été 2016, les intimés, dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles avaient traité les représentants de la direction de chantier de «menteurs», d'«espèces de salopard» ou de «promoteurs véreux».

Ces propos et accusations sont inadéquats et dépassent le seuil de la tolérance à attendre de l'autre partie comme l'a déjà retenu la jurisprudence concernant l'accusation de «promoteurs véreux». Toutefois, et cela apparaît déterminant, ces propos ont fait l'objet d'un avertissement écrit des appelantes, notifié en date du 22 juillet 2016 à teneur duquel les intimés, et en particulier G_____, étaient mis en demeure de cesser leurs propos, sous

menace de résiliation immédiate du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Aucun congé n'a été notifié suite à ces événements; les appelantes se sont donc accommodées de faits objectivement graves en laissant le bail se poursuivre jusqu'à la notification des congés, objets de la présente procédure, démontrant par cette attitude que la poursuite du bail n'était, de leur point de vue à cette époque, pas intolérable. Comme retenu ci-dessus, le contenu du courrier du 6 mars 2017, survenu près de huit mois plus tard, n'est pas d'une gravité suffisante pour justifier à lui seul un congé fondé sur l'art. 266g CO.

Même cumulés aux événements de 2015 et de l'été 2016, il n'apparaît pas que ce courrier du 6 mars 2017 - dont la gravité des propos est difficilement décelable et sans aucun rapport avec ceux tenus en 2015 et 2016 - permette aux appelantes de considérer que la poursuite du bail était devenue intolérable pour elles.

Enfin, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_162/2014 n'est d'aucun secours aux appelantes, puisqu'il traite d'un cas de sous-location abusive; les faits ne sont donc ni identiques, ni transposables à la présente espèce. De plus, au titre des violations

- 27/28 -

C/4515/2017 contractuelles constantes susceptibles de fonder un congé sur l'art. 266g CO selon cet arrêt, il est fait référence à un loyer payé systématiquement en retard, point qui est sans rapport avec la présente cause. Quoi qu'il en soit, le courrier du 6 mars 2017, comme déjà développé, n'atteint pas le degré de gravité suffisant pour fonder le congé immédiat visé à l'art. 266g CO.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a déclaré inefficace le congé notifié le 13 mars 2017.

En définitive, l'appel sera rejeté sur ce point et le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé. 5. A teneur l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 28/28 -

C/4515/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 avril 2019 par A_____, B_____ SA et D_____ contre le jugement JTBL/205/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le

E. 8

mars 2019 dans la cause C/4515/2017. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue dans le sens des considérants. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. 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; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence CRUCHON, 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 à 15'000 fr.

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