

GE_GERICHTE ACJC/175/2014 vom 10. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_175_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/175/2014 du 10 février 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/175/2014 del 10 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

E. 1.1

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). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ch. 13 ad art. 308, p. 1243). La valeur litigieuse au sens du CPC se détermine en fonction des règles applicables en matière de recours auprès du Tribunal fédéral, sur la base de la LTF (JEANDIN, op. cit., ch. 15 ad art. 308, p. 1243). Ainsi, 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 ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du

E. 1.2

Dans le cas d'espèce, le litige ne porte pas sur une somme d'argent déterminée mais est indéniablement de nature pécuniaire, au vu de la jurisprudence fédérale. S'agissant d'une contestation de modification unilatérale du bail, que la locataire a comparée à une résiliation du bail, et dans la mesure où le litige porte sur la validité d'une modification d'échéance devant intervenir au plus tôt en 2014, selon la bailleuse, il se justifie d'examiner la valeur litigieuse correspondante à la période courant entre l'entrée en vigueur de la modification du bail, soit au 31 août 2011,

- 7/12 -

C/12104/2011 jusqu'à la fin supposée du bail pour le cas où la modification d'échéance est valable, soit 2014. Cela couvre au minimum deux ans de loyer. Le loyer annuel brut s'élevant à 10'260 fr., la valeur litigieuse minimum s'élève a priori à 20'520 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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 de bail à loyer ou à ferme, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). L'action faisant l'objet du litige est fondée sur l'art. 270b al. 2 CO qui appartient aux dispositions du

chapitre II du titre huitième du Code des obligations, intitulé "Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux", de sorte qu'elle fait partie des causes visées par la disposition précitée du CPC. Elle est donc soumise aux règles de la procédure simplifiée.

E. 1.4

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). Ce délai ne court pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., ch. 5.2.3.1, p. 186). Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'acte d'appel ne comprend pas seulement une référence à l'état de fait retenu par le Tribunal - ce qui ne serait au demeurant pas contestable pour une partie qui formule des critiques relatives à l'application du droit -, ni à sa demande en validation de la modification du bail du 14 février 2013. Il contient un exposé des motifs de l'appelante, permettant de comprendre pour quelles raisons elle conteste le raisonnement effectué par les premiers juges - quand bien même l'appelante insère des éléments de fait non retenus par le Tribunal dans son argumentation en droit -, de même que des conclusions claires. Aussi, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable. 2. 2.1. En cours de contrat, le bailleur peut décider de majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée

- 8/12 -

C/12104/2011 au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO). L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). La désignation des prétentions unilatérales du bailleur et les motifs justifiant ces prétentions doivent figurer sur la formule officielle même et être suffisamment précis pour permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification; la jurisprudence rendue en matière de motivation des hausses de loyer s'applique intégralement (ATF 121 III 460). Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; ATF 117 II 458 consid. 2a; arrêts

du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011; 4A_409/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1). La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.245/1999 du 3 janvier 2000 consid. 3a, in MP 2000 p. 27; ATF 118 II 130 consid. 2b). Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc; arrêts du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 3.2.1; 4A_409/2009 précité, *ibidem*). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 3.2.1; 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; 4C.245/1999 du 23 août 1999 consid. 3a; 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle; ATF 121 III 6 et 460 consid. 4a/cc).

- 9/12 -

C/12104/2011 La notion de modification unilatérale du contrat doit être comprise de manière large (ATF 125 III 231 consid. 3b; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 3.6., p. 557). Il peut s'agir de modifications unilatérales non appréciables en argent telles que : modification du préavis de résiliation, de l'échéance du bail ou de la période de tacite reconduction (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.8, p. 558). Ne constitue toutefois pas une modification unilatérale du contrat au sens des articles 269d al. 3 et 270b al. 2 CO la prétention du bailleur qui a des effets analogues à la résiliation du bail. Dans ces cas, le bailleur n'a d'autre choix que de résilier le contrat (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.9., p. 559). S'il estime qu'une modification unilatérale du bail à son détriment est abusive, le locataire peut la contester en justice (art. 270b CO). Dans le cadre d'une telle contestation, le juge devra apprécier la limite des prétentions que le bailleur peut imposer au locataire en fonction du caractère impératif de la plupart des dispositions des articles 253ss. CO, de l'interdiction de l'abus de droit et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.14., p. 561). Les dispositions relatives à la contestation du congé et à la prolongation de bail sont pour l'essentiel impératives. Le locataire ne peut pas renoncer aux droits que lui confèrent les articles 271ss CO, sauf si la loi le prévoit expressément (art. 273c CO). La doctrine admet que les parties puissent conclure expressément un bail de durée fixe, en prévision de travaux de démolition ou de grande transformation nécessitant le départ du locataire, de manière initiale ou qu'elles se mettent d'accord sur une telle convention après qu'un précédent bail ait été résilié. Dans ce cas, il est possible d'exclure toute prolongation de bail au sens de l'art. 272a al. 1 let. d CO (MONTINI/MONTINI, in *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, éd. BOHNET/MONTINI, n. 6, p. 1104 et n. 19, p. 1109). 2.2. Dans son appel, la bailleuse soutient que l'avis de modification du bail contesté est valable à la forme et au fond. Elle considère avoir dûment motivé l'avis et avoir suffisamment informé la locataire du contexte dans lequel il était notifié. Elle conteste avoir induit en erreur la locataire, avec la référence à l'article 272a al. 1 let. d CO et au fait qu'elle ne serait en droit d'obtenir aucune prolongation, puisque la modification de l'échéance était motivée par référence expresse à des travaux de démolition et de reconstruction du groupe d'immeubles. L'intimée soutient quant à elle que la motivation de cette modification n'a pas été donnée clairement, de sorte qu'elle a dû prendre des conclusions relatives à une contestation de congé, lorsqu'elle a agi devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

- 10/12 -

C/12104/2011 Les parties ont ainsi des opinions divergentes quant au sens et à la portée à donner au contenu de l'avis de modification unilatérale du bail contesté, ce qui mériterait une interprétation du texte de cet avis. En effet, la référence à l'impossibilité d'obtenir une prolongation de bail, en application de l'art. 272a al. 1 let. d CO paraît douteuse, dans la mesure où il ne s'agit pas de conclure de manière bilatérale un contrat devant expressément prendre fin à une date prévisible, en raison d'une transformation ou d'une démolition, mais de la manifestation de volonté de la bailleuse de modifier le contrat qu'elle a elle-même admis être de nature indéterminée, vu l'écoulement du temps. La compréhension de cette clause par la locataire est contestable, quand bien même elle était avertie de l'existence d'un projet immobilier dès la signature du contrat. En outre, l'art. 272a al. 1 let. d CO est prévu pour être appliqué lorsqu'un congé est donné. Toutefois, la question de la validité à la forme de l'avis de modification unilatérale du contrat de bail peut demeurer indécise, au vu des considérations qui suivent. L'appelante justifie la validité au fond de la modification par le fait que le projet immobilier était connu de la locataire depuis la signature du bail, conformément à l'art. 54 des clauses complémentaires. Ce projet étant devenu concret et progressant, il se justifiait de préciser que l'échéance du bail devait être portée à la date d'entrée en vigueur de l'autorisation de construire devant être délivrée en 2014, voire au plus tard en 2015. L'intimée considère que la modification voulue vise à transformer le bail de durée indéterminée en contrat de durée déterminée, ce qui constituerait une résiliation déguisée. Force est de constater que visant à mettre un terme au contrat, par l'introduction d'une échéance finale, même soumise à l'avènement d'une condition suspensive résolutoire, la modification unilatérale considérée a strictement les mêmes effets qu'une résiliation de bail et empêcherait simultanément la locataire de la contester. Conformément à la doctrine précitée, elle ne saurait ainsi être imposée unilatéralement à la locataire et ce d'autant moins que l'avis de modification fait expressément référence à une impossibilité pour cette dernière de solliciter une prolongation de bail. L'argument de la bailleuse selon lequel la solution adoptée consistant à modifier le contrat serait moins pénalisante pour la locataire que la notification d'un congé paraît incompréhensible à ce sujet, puisqu'elle souhaite simultanément lui interdire de bénéficier de son droit à une prolongation.

- 11/12 -

C/12104/2011 Au vu des considérations qui précèdent, la modification unilatérale du contrat de bail étant contraire au droit impératif, elle ne saurait être validée, comme l'ont correctement retenu les premiers juges. Le jugement attaqué sera donc confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 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.

E. 4

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 12/12 -

C/12104/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A. _____ contre le jugement JTBL/684/2013, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2013 dans la cause C/12104/2011-2- OSL. Au fond :

Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 : (cf. considérant 4).

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