GE_GERICHTE ACJC/176/2014 vom 8. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_176_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/176/2014 du 8 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/176/2014 del 8 maggio 2013

Erwägungen

E. 1.1

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 (art. 308 al. 1 lit. a et art. 308 al. 2 CPC).

- 6/15 -

C/15057/2011 En l'espèce, vu le loyer annuel de 93'336 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr. Interjeté dans un délai de trente jours dès la notification du jugement entrepris et dans la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cogni- tion complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'ap- préciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 310 CPC). S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO) - voire également en inefficacité du congé -, sou- mise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cette maxime ne dis- pense pas les parties de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indi- quer les moyens de preuve disponibles (ATF 130 III 102 consid. 2.2; HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 55 CPC).

E. 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 ins- tance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Dans deux cas où le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral était limité à l'arbitraire parce qu'il s'agissait de mesures provisionnelles, il a été jugé qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquent également aux procédures soumises à la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_592/2011 du 31 janvier 2012 consid. 4.1; 5A_402/2011 du

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée produit en appel un bordereau de pièces non soumises au premier juge, dont l'une d'entre elles (communiqué de presse du 24 novembre 2008, pièce 13) a été

établie antérieurement au 31 octobre 2012, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, et deux autres ne sont pas datées (plans de secteur, pièces 14 et 15). L'intimée n'expose pas pour quelles raisons elle n'aurait pas été en mesure de produire de telles pièces devant le premier juge, étant notam- ment observé que l'arrivée du tramway dans le secteur litigieux, à laquelle a trait le communiqué de presse susvisé, a été invoquée d'entrée de cause par l'appelante, alors défenderesse, dans ses déterminations écrites soumises au Tribunal. Par con- séquent, conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus, les pièces concernées produites par l'intimée (pièces 13 à 15) seront déclarées irrecevables et écartées des débats. 3. La validité formelle du congé litigieux n'est plus contestée en appel. L'appelante reproche en revanche au premier juge d'avoir retenu que ledit congé était abusif et, partant, annulable. 3.1 A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est an- nulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé don- né par l'une ou l'autre des parties est également annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Cette dernière disposition protège le locataire, notamment, contre le congé pure- ment chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protec- tion, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bail- leur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190 consid. 2 et les réf. cit.). Cela étant, l'art. 271 CO laisse subsister la liberté de résilier, qui n'est bornée que par l'interdiction de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2010 du 4 février 2011 consid. 2.5). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non conforme à l'usage convenu de la part du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2010 du 24 février 2011 consid. 3). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conci- liable avec les règles de la bonne foi et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que le bailleur lui signifie parce qu'il espère obtenir, d'un nouveau locataire, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269

 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte. L'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vrai- semblables (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111; arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010, consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.1). Dans une affaire où les locaux avaient été conventionnellement destinés à l'exploi- tation d'un restaurant et où le bail avait été résilié au motif que la bailleresse souhaitait ne plus affecter les locaux à cette utilisation, le Tribunal fédéral a consi- déré que l'art. 271 al. 1 CO ne saurait avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue par le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux,

cela au seul motif que l'affec- tation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Certes, le bail- leur montrait une attitude objectivement contradictoire s'il déclarait ne plus vou- loir ce que, pourtant, il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du con- trat. Ce changement d'intention ne contrevenait toutefois pas ipso facto aux règles de la bonne foi. 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 (ATF 136 III 190 consid. 3 et les réf. cit.; voir également l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2010 du 24 février 2011, consid. 3). 3.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le congé litigieux était abu- sif, parce que motivé par le souhait de l'appelante de réaffecter son bien à une acti- vité commerciale plus conforme à ses intérêts, notamment économiques, alors que l'intimée respectait et avait toujours respecté les conditions posées lors de la con- clusion du bail en relation avec lesdits intérêts, notamment en matière d'ouverture des locaux au public, ce dont l'appelante avait pleine connaissance et ne s'était jamais plainte. A titre liminaire, la Cour relève que le congé n'était pas motivé par le fait que l'in- timée n'aurait pas respecté les conditions définies à la conclusion du bail en ma- tière d'affectation des locaux ou d'ouverture de ceux-ci au public. Selon le texte même de la motivation donnée par l'appelante, le congé avait pour but de modifier l'affectation des locaux afin d'obtenir une meilleure ouverture au public et de con- tribuer davantage à la vie du quartier par une activité commerciale. Or, dans sa réponse à l'appel, l'intimée admet elle-même qu'un poste de police municipale n'a pas les mêmes abords qu'un commerce de proximité et ne peut générer une am-

biance similaire à des établissements à vocation marchande ou de divertissement. Il faut en déduire que le congé n'avait pas pour but d'obtenir, par le biais d'un changement d'affectation, le respect de conditions auxquelles l'intimée se confor- mait déjà (notamment celles prévues par la réglementation applicable), ce qui pourrait faire du motif invoqué un prétexte et rendre le congé abusif. Il faut au contraire admettre que le congé visait à obtenir que l'exploitation des locaux se conforme désormais à des exigences différentes ou supérieures, en matière notam- ment d'ouverture au public et de contribution à la vie du quartier, ce que seul un changement de leur affectation pouvait permettre. Or, il découle des dispositions et principes rappelés ci-dessus que la seule volonté du bailleur de modifier l'affectation de la chose louée ne suffit pas à rendre le con- gé abusif. L'appelante reste en principe libre, à l'expiration d'une période prévue par le contrat, de résilier le bail afin de modifier l'affectation des locaux loués, quand bien même elle aurait elle-même choisi ou consenti à cette affectation auparavant, et quand bien même l'intimée s'y serait en tout point conformée. La liberté de l'appelante n'est limitée que par l'abus de droit. Il convient dès lors d'examiner si, en l'espèce, le congé litigieux a été donné par l'appelante d'une manière conforme à la bonne foi. 3.3 A ce propos, l'intimée soutient notamment que le congé litigieux serait abusif dès lors qu'il ne tiendrait pas compte des importants travaux d'aménagement qu'elle a exécutés les locaux litigieux, travaux auxquels elle n'aurait procédé que dans la perspective d'une location s'étendant sur plusieurs échéances de bail. En l'occurrence, l'intimée n'établit cependant pas avoir informé l'appelante de la nature et de l'importance des travaux en question au moment de leur exécution, ni à un quelconque moment avant que l'appelante ne résilie le bail. Le fait que cette dernière ait pu remarquer que l'intimée n'avait pas pris immédiatement possession des locaux, ainsi que cela ressort des enquêtes ordonnées par le Tribunal, ne per- met pas de retenir que l'appelante dût

nécessairement soupçonner ou comprendre que l'intimée exécutait dans les locaux loués des travaux dont le coût ne pourrait être amorti que sur plusieurs échéances de bail. Le congé litigieux ne peut dès lors pas être considéré comme abusif pour ce motif. Le fait que le bail ait été résilié à l'échéance de la première période de bail convenue, d'une durée de dix ans, ne per- met pas non plus de retenir que le congé serait abusif, sauf à dénier toute portée à la fixation par les parties des échéances contractuelles du bail. C'est également en vain que l'intimée soutient que l'appelante n'aurait accepté de lui louer les locaux litigieux que dans l'attente de l'arrivée du tramway dans le sec- teur concerné, lui laissant la charge de subir les nuisances inhérentes aux travaux nécessaires à cette arrivée, avant de résilier le bail pour en conclure un autre plus conforme à ses intérêts une fois ces travaux achevés. Les allégations de l'intimée selon lesquelles l'appelante devait nécessairement être informée de l'arrivée du tramway dans le secteur lors de la conclusion du bail ne sont en effet pas con-

 vaincantes, étant rappelé que la conclusion du bail remonte au mois d'octobre 2003, tandis que le communiqué de presse produit par l'appelante à propos de l'ar- rivée future du tramway est daté du mois de novembre 2008. Avec l'appelante, il faut au contraire admettre que cette arrivée constitue une circonstance nouvelle, modifiant de manière importante et durable la possibilité d'exploiter les locaux loués. Le congé litigieux, motivé par le souhait de l'appelante de donner aux locaux loués une affectation lui permettant de tirer profit de la situation décrite ci- dessus, n'apparait dès lors pas sous cet angle contraire aux règles de la bonne foi. 3.4 Le Tribunal a par ailleurs considéré que l'intérêt de l'intimée au maintien du bail était supérieur à celui de l'appelante à pouvoir résilier ledit bail, de sorte que le congé litigieux serait abusif. A cet égard, les enquêtes ordonnées par le Tribunal ont permis de vérifier que les locaux adaptés aux besoins de l'intimée devaient présenter des caractéristiques spécifiques et que celle-ci n'avait pu en l'état trouver d'autres locaux présentant de telles caractéristiques dans le quartier ou le secteur concerné. L'intérêt de l'intimée à pouvoir conserver la disposition des locaux litigieux, dont il n'est pas contesté qu'ils répondent à ses besoins, peut dans ces conditions paraître effectivement supérieur à celui de l'appelante à résilier le bail, compte tenu notamment de la mission d'ordre public dont est chargée l'inti- mée. L'intérêt de l'appelante à changer l'affectation des locaux, certes d'ordre privé, n'apparaît toutefois pas fictif ni négligeable. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelante ne doit notamment pas se voir dénier un intérêt à choisir le locataire de ses locaux et à influer, dans la limite de cette mesure, sur la vie du quartier, notamment sur la vie économique de celui-ci, afin d'améliorer le rendement de la chose louée. Un tel intérêt de l'appelante est en soi légitime et, s'il peut paraître inférieur à l'intérêt de l'intimée à conserver la disposition des locaux litigieux, il n'apparaît pas qu'il y ait entre ces deux intérêts une disproportion telle que le congé litigieux, donné au terme d'une échéance contractuelle du bail, doive être considéré comme abusif. Le fait que l'appelante ait accepté de conclure un contrat de bail de droit privé avec une entité de droit public ne doit notamment pas lui porter préjudice et ne doit pas conduire à considérer que le bail ne puisse dès lors être résilié par l'appelante que pour juste motif, ce que tend à faire la solution consacrée par le Tribunal. Admettre en pareil cas une disproportion grossière entre les intérêts de parties en présence reviendrait également à rendre l'appelante coresponsable de la mission d'ordre public dont est chargée l'intimée, ce qui n'est pas son rôle. Par conséquent, la Cour considère que s'il existe bien une différence entre les intérêts des parties au maintien, respectivement à la résiliation du bail, cette différence ne consacre pas

une disproportion rendant abusif le congé liti- gieux. 3.5 Au surplus, l'intimée ne soutient plus en appel que le congé litigieux lui aurait été signifié uniquement pour l'amener à formuler une offre d'achat des locaux liti-

 gieux d'un montant plus élevé que celui de l'offre qu'elle a spontanément soumise à l'appelante au mois de juillet 2010 (cf. art. 271a al. 1 let. c CO). Ses allégations selon lesquelles l'appelante aurait cherché, postérieurement à l'annulation du con- gé litigieux par le Tribunal, à obtenir son départ par des biais détournés, ne sont pas davantage précisées; à supposer qu'elles soient fondées, de telles allégations paraissent en tous les cas dénuées de pertinence pour apprécier la validité du con- gé en question. 3.6 Au vu des considérants qui précèdent, il faut admettre que le caractère abusif du congé litigieux n'est pas démontré à satisfaction de droit par l'intimée. Le juge- ment entrepris, qui a annulé ce congé, sera lui-même annulé et la validité dudit congé sera constatée, conformément aux conclusions de l'appelante. 4. L'intimée conclut subsidiairement à la prolongation du bail au cas où le congé liti- gieux serait maintenu. La cause étant en état d'être jugée sur de telles prétentions (art. 327 al. 2 let. b CPC), il convient d'en examiner le bien-fondé. 4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maxi- mum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut ac- corder une ou deux prolongations. 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplace- ment. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas parti- culier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, la situation sur le marché locatif local, le besoin que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins pré- judiciable au locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a p. 198; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une

 première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4 p. 254; 116 II 446 consid. 3a p. 448). Pour des locaux commerciaux, le congé a notamment des conséquences pénibles si l'existence de l'entreprise qui les exploite est mise en péril ou si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauver la substance de son fonds de commerce (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 773). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer,

il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). 4.2 En l'espèce, l'intimée conclut à l'octroi d'une prolongation de bail pour la pé- riode maximale prévue par la loi, soit pour une durée de six ans. Elle indique qu'il lui serait particulièrement difficile, voire impossible, de retrouver des locaux équi- valents aux locaux loués et adaptés aux activités d'un poste de police dans le quar- tier concerné. Entendu comme témoin, un responsable de l'intimée a certes déclaré que ses ser- vices n'avaient pu examiner qu'un seul local commercial disponible dans le quar- tier en question, et que celui-ci s'était avéré trop exigu pour y transférer le poste de police litigieux. La date à laquelle l'intimée a commencé ses recherches et l'inten- sité de celles-ci demeurent toutefois incertaines. Bien qu'affirmant avoir commen- cé ses recherches dès réception de la résiliation et avoir trouvé des locaux dans d'autres quartiers, le témoin a reconnu que l'intimée ne disposait pas de pièces attestant de ses recherches. Ce témoin n'a pas non plus confirmé les allégations de l'appelante selon lesquelles un poste de police situé dans un quartier adjacent ne serait pas en mesure de remplir la mission du poste litigieux, même en y trans- férant les effectifs du poste concerné. Pour sa part, l'appelant a versé à la procédure un document indiquant que l'intimée était propriétaire de nombreux locaux commerciaux à _____ (GE), dont plusieurs dans le quartier concerné. L'intimée n'a pas contesté l'exactitude de ce document. Or, si l'on peut raisonnablement estimer que la quasi-totalité de ces locaux sont déjà occupés, on ne peut exclure que quelques-uns d'entre eux soient disponibles, ni surtout que de tels locaux se libèrent à l'avenir. Il n'apparaît dès lors pas exclu que l'intimée puisse disposer de nouveaux locaux pour le poste de police litigieux. La question de l'adéquation de nouveaux locaux aux besoins d'un tel poste n'apparaît pas non plus insurmontable. S'il peut paraître improbable que l'intimée puisse retrouver des locaux présentant exactement les mêmes qualités que les locaux litigieux, le responsable de celle-ci entendu comme témoin a par

 exemple admis qu'il n'était pas indispensable que les locaux recherchés se trouvent entièrement au rez-de-chaussée, à l'exception d'une petite arcade destinée au guichet. L'intimée n'allègue par ailleurs pas que le partage des activités du poste de police concerné en deux postes plus petits et distincts entraînerait pour elle des coûts disproportionnés ou insupportables, ni pour quelle autre raison une telle mesure ne pourrait être envisagée. De tels éléments devraient faciliter les recherches de l'intimée. Au vu des éléments qui précèdent, et en vertu de son pouvoir d'appréciation, la Cour de céans estime qu'il convient d'accorder à l'intimée une unique prolongation de bail d'une durée de cinq ans, échéant le 31 août 2018, portant dans les faits à cinq ans le délai dont l'intimée aura disposé pour retrouver des locaux adaptés à ses besoins. Le jugement entrepris sera dès lors réformé en ce sens.

E. 5

Selon l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC. Partant, il ne sera pas alloué de dépens.

E. 6

La valeur litigieuse déterminée au considérant 1.1 ci-dessus, inchangée en appel, 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). * * * * *

 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/502/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2013 dans la cause C/15057/2011-2- OSB. Déclare irrecevables les pièces 13 à 15 produites par B_____ à l'appui de ses déterminations sur appel. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Dit que le congé notifié le 29 juin 2011 pour le 31 août 2013 par A_____ à B_____, concernant des locaux commerciaux de 287 m2 environ situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE), est valable. Accorde à B_____ une unique prolongation de bail d'une durée de 5 ans, échéant le 31 août 2018. 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, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.