

GE_GERICHTE ACJC/235/2014 vom 21. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_235_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/235/2014 du 21 juin 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/235/2014 del 21 giugno 2013

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 (arrêt du Tribunal fédéral 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 BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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

- 6/12 -

C/19858/2010 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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 des locaux, charges comprises, s'élève à 66'120 fr., auquel viennent encore éventuellement s'ajouter les loyers des accessoires, soit les deux emplacements de parking (dont les loyers ne ressortent pas du dossier) et le dépôt (dont le loyer est de 1'242 fr. par année), si ceux-ci doivent être considérés comme liés aux arcades litigieuses. Dès lors, quoi qu'il en soit, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il est particulièrement suffisamment motivé, au sens de

l'art. 311 al. 1 CPC, puisque les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir renoncé à auditionner le concierge de l'immeuble, de n'avoir pas considéré que l'intimée avait accepté le changement d'affectation par oral puis par acte concluant et de n'avoir pas déduit de l'absence de mise en demeure l'inefficacité du congé litigieux. Quant à la procuration en faveur du représentant des appelants, elle a bien été déposée.

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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 En vertu de l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui 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. 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

- 7/12 -

C/19858/2010 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). La jurisprudence a par ailleurs déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 et 123 III 124 consid. 2a). Pour être valable, le congé anticipé doit ainsi respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives, et 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). 2.2. 2.2.1 Les appelants soutiennent, dans un premier moyen, que le changement d'affectation aurait été accepté oralement par l'intimée, puis par acte concluant, de sorte que le contrat de bail en a été modifié, si bien qu'aucune violation du devoir de diligence ne peut leur être reprochée. La Cour ne peut cependant que constater que la preuve de ce fait n'a pas été apportée par les appelants, ni par pièces, ni par l'audition de témoins. Les appelants font à cet égard grief aux premiers juges d'avoir clôturé les enquêtes sans procéder à l'audition de tous leurs témoins, parmi lesquels se trouvait le concierge de l'immeuble, auxiliaire de la bailleuse, lequel faisait régulièrement ses courses dans leur magasin. Se pose dès lors la question de savoir si le Tribunal des baux et loyers était fondé à procéder, au vu des éléments en sa possession, à une appréciation anticipée des preuves, comme il l'a fait après avoir entendu trois des huit témoins portés sur la liste des appelants. 2.2.2 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). De l'art. 8 CC est également déduit un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a). Cette disposition est violée si le juge refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents pour trancher le litige (ATF 130 III 591 consid. 5.4). L'art. 8 CC n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves (ATF 127 III 520 consid. 2a), ni la preuve par indice (ATF 114 II 289 consid. 2a). Selon l'article 274d alinéa 3 aCO (applicable en première instance, art. 404 CPC), l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues

de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Cette disposition institue une maxime inquisitoire sociale, dont le but est de protéger la partie réputée la plus faible, et d'assurer leur égalité, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter

- 8/12 -

C/19858/2010 sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231). La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 2.1). Dès lors, la maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier (arrêt de la Cour de justice ACJC/1560/2012 du

E. 4

juillet 2011).

E. 5

novembre 2012 consid. 1.3). 2.2.3 En l'espèce, les appelants ont sollicité en première instance l'audition de huit témoins. Interrogé par les premiers juges sur l'identité des témoins proposés sur sa liste et les faits sur lesquels ceux-ci pourraient témoigner, le conseil des appelants s'est contenté d'indiquer : "ceux-ci pourront attester du fait que la bailleresse ne pouvait pas ignorer le type d'activité commerciale exercée dans les locaux immédiatement après le transfert du bail". Lors de l'audience suivante, trois des témoins des appelants ont pu être entendus. Deux ne se sont par ailleurs pas présentés. A aucun moment le conseil des locataires n'a indiqué au Tribunal que, parmi les cinq témoins non entendus, figurait le concierge de l'immeuble, ni encore moins que l'audition de celui-ci permettrait de prouver que la bailleresse, par son auxiliaire, avait connaissance du fait que l'arcade était exploitée comme magasin d'alimentation. Par ailleurs, aucune pièce au dossier ne permet de connaître le nom du concierge de l'immeuble, de sorte que la Cour ignore si celui-ci fait ou non partie des cinq témoins qui n'ont pas été auditionnés. L'audition des trois premiers témoins n'a apporté aucun élément susceptible d'attester du fait que "la bailleresse ne pouvait pas ignorer le type d'activité commerciale exercée dans les locaux immédiatement après le transfert du bail". En particulier, deux des témoins étaient des habitants du quartier, qui ne pouvaient témoigner d'aucun fait pertinent. Les locataires prétendent en appel, pour la première fois, que l'un des autres témoins aurait été en mesure de démontrer que la bailleresse était informée depuis l'origine, du changement d'affectation, à tout le moins par l'intermédiaire de son auxiliaire, le concierge de l'immeuble.

- 9/12 -

C/19858/2010 Ils ne l'ont fait valoir dans aucune de leurs trois écritures devant le Tribunal des baux et loyers. En particulier, ils n'ont pas évoqué ce fait dans leur écriture postérieure à la clôture des enquêtes. Ils n'ont au reste pas même nommé le concierge de l'immeuble, de sorte que le Tribunal des baux et loyers n'était pas en mesure de l'identifier sur la liste de témoins. Interrogés sur l'utilité de faire entendre huit témoins, les appelants n'ont pas non plus fourni d'information susceptible de décourager les juges de procéder à la clôture des enquêtes par appréciation anticipée des preuves. Enfin, ils ne se sont pas non plus opposés à la clôture des enquêtes, quand bien même cinq de leurs témoins - dont le principal, selon leurs dires -, n'avaient pas été entendus. Au vu de ce qui précède, il ne saurait être reproché au Tribunal d'avoir procédé à une telle appréciation anticipée des preuves, au vu de la défense totalement lacunaire des appelants, qui n'a en rien justifié la tenue d'audiences supplémentaires pour faire entendre leurs autres témoins. Dès lors, la Cour ne peut que constater que les appelants n'ont pas établi que l'intimée avait connaissance, de nombreux mois durant, du changement d'affectation des locaux litigieux, de sorte que leur thèse selon laquelle ce changement aurait été accepté par acte concluant ne convainc pas. 2.2.4 Il ne fait en outre aucun doute, à la lumière de la jurisprudence précitée, que le changement d'affectation des locaux constitue une violation du contrat pouvant justifier un congé extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 3 CO. 2.3 Les appelants soutiennent ensuite que le congé doit être considéré comme inefficace, dans la mesure où ils n'ont jamais reçu d'avertissement écrit, comme le prévoit pourtant l'art. 257f al. 3 CO. 2.3.1 La doctrine majoritaire (SVIT-Kommentar ad. art. 257f CO, n° 42; HIGI, Die Miete, in Zürcher Kommentar zum schweizerischem Zivilgesetzbuch, ad. art. 257f CO, n° 55), à l'instar du Tribunal fédéral s'agissant du cas de l'évacuation d'une prostituée (Mietrechtpraxis 1/96, p. 7 : arrêt du Tribunal fédéral non publié du 10.1.1995), admet la possibilité pour le bailleur de se dispenser de l'envoi d'une mise en demeure lorsque, d'une part, il apparaît que celle-ci serait manifestement inutile et, d'autre part, il résulte de l'attitude du locataire un dérangement considérable pour les autres habitants de l'immeuble et un dommage à l'immeuble s'apparentant au cas visé par l'art. 257f al. 4 CO. Pour sa part, LACHAT (op. cit., p. 678) estime cette possibilité de se passer de la mise en demeure "pas certaine", l'art. 257f al. 3 CO constituant une disposition spéciale dérogeant à la règle générale des art. 107 ss CO. Enfin, en matière de congé pour défaut de paiement, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de trancher que le bailleur ne pouvait en aucun cas être dispensé de cette obligation, l'art. 108 ch. 1 CO n'étant jamais applicable (ATF 119 II 147 consid. 3b/aa).

- 10/12 -

C/19858/2010 Il faut en conséquence considérer que ce n'est qu'à titre tout à fait exceptionnel que le bailleur peut se dispenser de l'envoi d'une mise en demeure, au risque sinon de vider de sens l'exigence posée par l'art. 257f al. 3 CO de l'existence d'une mise en demeure préalable, non suivie d'effet. 2.3.2 Cela étant, dans le présent cas d'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'une mise en demeure préalable n'était pas nécessaire. En effet, l'intimée s'était tout d'abord opposée au transfert du bail, au motif justement qu'elle craignait que les repreneurs procèdent au changement d'affectation non autorisé. Elle n'a finalement donné son consentement au transfert du bail qu'après avoir obtenu la confirmation de ce que les nouveaux locataires reprendraient bien l'activité de l'ancien. Or, quelques semaines seulement après avoir repris le bail, les appelants ont procédé au changement d'affectation craint par la bailleuse et explicitement prohibé par elle, ce qui laisse clairement penser qu'ils n'ont vraisemblablement jamais eu l'intention

d'exploiter le commerce de tapis et moquette de leur prédécesseur. Enfin, lors de son audition devant le Tribunal, le premier appelant a admis qu'il n'envisageait pas de reprendre le commerce de tapis, à savoir, en d'autres termes, qu'il n'aurait donné aucune suite à la mise en demeure de la bailleuse, s'il l'avait reçue. Dans ses écritures, il ne soutient d'ailleurs pas le contraire. 2.3.3 Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la notification d'une mise en demeure n'était, en l'espèce, pas nécessaire. 2.4 Dans un dernier moyen, les appelants soutiennent que le changement d'affectation ne constituerait pas une violation du devoir de diligence rendant le maintien du bail insupportable, dans la mesure où l'intimée aurait attendu onze mois avant de manifester son désaccord. Cela étant, comme il a été vu précédemment, les appelants n'ont pas démontré que l'intimée avait eu connaissance de ce changement d'affectation plus tôt que ce qu'elle-même allègue. Dès lors, ce grief également s'avère mal fondé. 2.5 Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a constaté l'efficacité du congé litigieux. Par ailleurs, les pièces au dossier ne permettent pas d'établir si les deux emplacements de parking et le dépôt sont ou non liés aux arcades litigieuses et constitueraient dès lors des accessoires de celles-ci, ou s'il s'agit de baux indépendants. Cette question peut néanmoins demeurer indéterminée, puisque, dans la première hypothèse, les accessoires suivraient le principal, quand bien même ils ne sont pas expressément nommés sur l'avis officiel (LCHAT, op. cit., p. 642) et, dans la seconde, les baux des autres objets demeureraient en vigueur. Dès lors, quoi qu'il en soit, la validité de la résiliation des arcades n'est pas affectée. 3. 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

- 11/12 -

C/19858/2010 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). * * * * *

- 12/12 -

C/19858/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et C_____ SA contre le jugement JTBL/674/2013 rendu le 21 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19858/2010-1-B. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; 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 à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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