

GE_GERICHTE ACJC/235/2016 vom 13. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_235_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/235/2016 du 13 février 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/235/2016 del 13 febbraio 2015

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'ap-

- 10/16 -

C/5899/2012 pel 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 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 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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 30'036 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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.

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).

- 11/16 -

C/5899/2012 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée et les faits s'y rapportant concernent des faits notoires (art. 151 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 6B_387/2012 du 25 février 2013 consid. 3.5). Ils sont donc recevables.

La pièce nouvelle de l'appelant est également recevable, dès lors qu'elle a été produite dès que possible, soit dans la duplique, en réaction aux pièces nouvelles et allégués de l'intimée dans sa réponse. 3. L'appelant demande l'annulation du jugement en ce qu'il concerne la résiliation ordinaire. La résiliation extraordinaire, déclarée inefficace par les premiers juges, n'est plus remise en cause en appel. 3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b) sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce

- 12/16 -

C/5899/2012 qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations I, n. 6 ad art. 271). La

motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO).

3.2 Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir. Il n'y a donc rien de choquant ou de déloyal à ce qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2). Il a également été retenu que le congé donné de bonne foi par l'acquéreur d'une parcelle - en l'occurrence une école - qui entendait remplacer les locaux loués par un aménagement répondant aux besoins d'extension réalisable de son entreprise ne pouvait être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.3). Enfin, se prononçant sur la question de la prolongation d'un bail, le Tribunal fédéral a retenu comme sérieux l'intérêt d'un bailleur, en tant que personne physique, à transférer son activité commerciale, exploitée sous forme d'une société anonyme, dans l'immeuble qu'il venait d'acquérir et dans ses propres locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2b et 2c).

3.3 La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral

- 13/16 -

C/5899/2012 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, op. cit., n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

3.4 En l'occurrence, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour plusieurs motifs, mais avant tout pour que sa fille puisse exploiter, dans les locaux litigieux, un salon de coiffure à son propre compte. Rien ne permet en l'espèce de douter de ce motif, la bailleuse et sa fille s'étant exprimées devant les premiers juges à ce sujet, confirmant la volonté claire de la fille de la bailleuse d'intégrer les locaux afin d'y installer un salon de coiffure. Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que l'intimée ait indiqué, lors de son audition, que lorsque sa fille avait quitté l'immeuble, celle-ci n'était pas encore prête à s'installer à son propre compte ne

permet pas de retenir que la résiliation violerait les règles de la bonne foi. En effet, le départ de la fille de l'intimée datait de 2007, soit bien avant la notification du congé, moment pertinent pour juger du caractère abusif ou non de la résiliation. Par ailleurs, l'appelant n'a fait qu'alléguer qu'aucune démarche n'avait été entreprise pour changer l'affectation des locaux, sans alléguer ni démontrer qu'un tel changement se révélerait impossible, si bien que cet élément n'est pas un indice du caractère abusif du congé. Au surplus, l'argument tiré de la découverte, en cours de procédure, de trois coiffeuses avec lesquelles la bailleuse et sa fille souhaitaient s'associer ne suffit pas à rendre vraisemblable que la résiliation serait contraire à la bonne foi, puisque la jurisprudence n'impose pas qu'une motivation complète et détaillée soit fournie au moment de la notification du congé. A cet égard, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que l'intimée aurait dû requérir l'audition des futures associées de sa fille. Dès lors que le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé lui appartient, il lui revenait de le faire. Enfin, l'absence de date, de signature, et de mention d'auteur sur le business plan, transmis au Tribunal par la fille de l'intimée, n'est pas suffisante pour rendre vraisemblable la mauvaise foi de la bailleuse, le contenu du projet correspondant aux déclarations de celle-ci et de sa fille.

- 14/16 -

C/5899/2012 Partant, il y a lieu de considérer que la résiliation ordinaire a été donnée valablement, dans le respect des règles de la bonne foi. Le chiffre 2 du jugement sera donc confirmé, en tant qu'il déclare valable le congé ordinaire notifié le 21 février 2012 pour le 30 avril 2014.

E. 4

juillet 2011).

E. 4.1

Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque sa fin aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197). D'après l'article 272b alinéa 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite. 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 remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux

conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 249 in JT 1985 I 265-266; 102 II 254 in JT 1977 I 558).

E. 4.2

Les premiers juges ont correctement concilié les intérêts des parties, en accordant au locataire une unique prolongation de bail de trois années, considérant d'une part, la durée des rapports contractuels, l'exploitation personnelle des locaux par le locataire, de laquelle celui-ci retire sa seule source de revenu, et d'autre part, le besoin avéré des locaux que la bailleuse souhaite mettre à la disposition de sa

- 15/16 -

C/5899/2012 fille, laquelle exerce d'ores et déjà dans un salon de coiffure depuis plusieurs années, ainsi que l'absence de recherches effectuées par le locataire.

Le raisonnement de l'intimée, consistant à soutenir que le locataire bénéficie d'autres sources de revenu, ne saurait être suivi, car il n'a pas été démontré que le locataire tire un revenu de l'exploitation d'une autre société. Au contraire, le compte de pertes et profits relatif à la société D_____ ne fait état d'aucun bénéfice. Au demeurant, l'intimée ne remet pas en cause la durée de la prolongation octroyée par les premiers juges. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, et malgré le fait qu'il n'est pas aisé de trouver des locaux de remplacement, il peut être reproché au locataire de n'avoir effectué aucune démarche en vue de trouver une solution de remplacement, la tenue et l'ignorance de l'issue future de la procédure n'étant pas à même de l'empêcher de procéder ainsi. Au vu de ce qui précède, les chiffres 3 et 4 du jugement entrepris seront confirmés.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 16/16 -

C/5899/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/202/2015 rendu le 13 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5899/2012-6 OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.2).

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