

GE_GERICHTE ACJC/243/2017 vom 6. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_243_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/243/2017 du 6 mars 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/243/2017 del 6 marzo 2017

Erwägungen

E. 17

janvier 2017 consid. 3).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 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 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, 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).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral du 9 décembre 2009 4A_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 735 s.).

Dans un arrêt publié du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190 consid. 3 et 5), le Tribunal fédéral a validé un congé donné à un restaurant dans le but de changer l'affectation des locaux, relevant à cet égard que 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. Dans le cas qui leur était soumis, compte tenu de l'évolution du quartier et le prestige acquis par l'immeuble, les juges fédéraux ont considéré que les intentions du bailleur n'apparaissaient pas incompatibles avec les règles de la bonne foi, car il se pouvait que les nuisances d'un restaurant, quoique normales et prévisibles, y soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois et il se pouvait également qu'une modification de l'affectation du rez-de-chaussée, selon la tendance observée dans le secteur, accroisse encore le potentiel des autres locaux existants dans le bâtiment. Le Tribunal fédéral précisait en outre que le bailleur était très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée et avait à ce titre un lien a priori perpétuel avec le bien, tandis que le locataire, lui, ne pouvait se trouver que dans un rapport temporaire, si bien que l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui était en principe prépondérant. Dans ce même arrêt (ATF 136 III 190 consid. 5), le Tribunal fédéral a relevé que l'absence de projet précis du bailleur ne rendait pas son intérêt futile, tant il est

- 15/21 -

C/17366/2014 vrai qu'il ignorait encore à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués et n'était donc guère en mesure, dans cette situation, d'élaborer un projet plus concret. Enfin, il a rappelé dans un obiter dictum que le congé doit être annulé si le changement d'affectation prévu par le bailleur n'est pas envisageable en vertu des règles de droit public (ATF 136 III 190 consid. 4). Plus récemment, le Tribunal fédéral a dû statuer sur l'annulation d'un congé fondé sur le motif consistant en la volonté du bailleur d'adapter «l'image» de son propre bien immobilier en considération de la «profonde évolution» du quartier, cela en remplaçant la locataire, dans les locaux en cause, par un autre exploitant qui y créerait un établissement public d'un standing plus élevé, adapté au personnel et, surtout, aux cadres des entreprises prestigieuses qui s'étaient récemment implantées dans le voisinage. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a estimé que le «changement d'image» souhaité par le bailleur, en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail, tenant compte du fait qu'il n'était pas notoire ni prouvé que ce quartier ait subi une mutation très importante, au point de lui faire perdre le caractère qui était le sien à l'époque de la conclusion du contrat. Le bailleur ne prévoyait d'ailleurs pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public et de remplacer la locataire par un autre exploitant. Il n'avait pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé. On ne pouvait présumer, non plus, qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3). Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est enfin abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4). 4.2 L'on ne trouve dans l'actuelle procédure civile unifiée, aucune disposition selon laquelle le juge civil serait lié par le juge pénal quant à l'établissement des faits et l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_169/2016 du 12 septembre 2016, destiné à la publication, consid. 6.4.3; 4A_276/2014 du 25 février 2015 consid. 2.5).

- 16/21 -

C/17366/2014 4.3 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 21; arrêt du Tribunal fédéral 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, 2011, n°19 ad art. 157 CPC). Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres l'interrogatoire des parties (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3). 4.4

En l'espèce, l'intimée, le 3 juillet 2014, a motivé le congé par son souhait de réviser, de manière générale et dans le principe, son concept "shop in shop" à Genève et a précisé, ce qui n'est pas contesté, que d'autres partenaires qui occupaient des surfaces sur la base du même concept, avaient reçu un congé. Dans sa réponse au Tribunal, l'intimée a précisé sa nouvelle stratégie, consistant à se spécialiser dans la vente de produits de très haute gamme dans tout son magasin, y compris dans le "Food Hall". Ce motif a été confirmé devant le Tribunal par l'administratrice de l'intimée, qui a déclaré que la nouvelle stratégie commerciale se fondait sur la présentation aux clients de produits hauts de gamme de marques connues du public. Cet interrogatoire, qui constitue un moyen de preuve, est corroboré par le fascicule produit par l'intimée, lequel illustre le projet de l'intimée de se focaliser sur des prestations de plus haut standing dans l'ensemble de son magasin. Comme le relève le Tribunal, même si la plaquette n'indique pas quels changements devraient intervenir concrètement dans l'espace du "Food Hall", elle démontre la volonté de l'intimée de dédier l'ensemble de ses espaces de vente à des marques haut de gamme dans tous les secteurs. D'ailleurs, il n'est pas contesté que la modification de stratégie a déjà commencé dans le "Food Hall", puisque deux marques haut de gamme occupent deux espaces, à savoir L_____ et _____. Le Tribunal a à raison considéré qu'un tel motif était digne d'intérêt dans une optique commerciale. Il a relevé, à juste titre, que la situation se distingue des arrêts précités dans lesquels le Tribunal fédéral a considéré les congés comme abusifs, en ce sens que le changement visé ne suppose aucune autorisation, qu'il ne dépend pas des règles de droit public, que la bailleuse n'entend pas remplacer l'exploitant par quelqu'un exerçant la même activité, dès lors qu'elle a indiqué ne plus vouloir vendre de sushis que la clientèle peut se procurer ailleurs, et qu'elle veut mettre en avant des marques connues de standing, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors puisqu'aucune marque n'apparaissait aux yeux du public. Les changements visés par l'intimée s'inscrivent en outre dans le cadre d'un projet global et ne concernent pas uniquement un emplacement du magasin, mais

- 17/21 -

C/17366/2014 l'ensemble de celui-ci, raison pour laquelle d'ailleurs, d'autres locataires du "Food Hall" ont également reçu leur congé. Enfin, l'appelante représente dans le local en question la marque C_____ aux yeux du public. En faisant appel à des marques prestigieuses, C_____ cherche à améliorer sa propre image, ce qui diffère des motifs invoqués par la bailleuse dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 janvier 2015 susmentionné. Enfin, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas retenu les déclarations de E_____ devant le Ministère public le 1er mars 2016. En premier lieu, celle-ci n'a pas été entendue devant le Tribunal, qui n'était pas lié par les faits recueillis dans la procédure pénale. Par ailleurs, les déclarations de la précitée récoltées dans le cadre d'une procédure pénale à son encontre, ne sauraient avoir la force probante que souhaiterait lui attribuer l'appelante et ne sont dès lors pas suffisantes à démontrer que le motif invoqué par l'intimée serait fallacieux. En effet, il ressort des écritures des parties que cette employée de l'appelante est poursuivie pénalement pour avoir détourné des montants durant de nombreuses années sur le lieu de vente de celle-ci, dans les locaux de l'intimée, au détriment des deux parties. Son affirmation doit donc être considérée avec circonspection. En définitive, le jugement sera confirmé en tant qu'il déclare valable le congé, lequel ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. 5. L'intimée reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en octroyant à l'appelante une prolongation du bail de six ans, en lieu et place d'une prolongation unique de deux ans, échéant le 28 février 2017. 5.1 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 maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4). 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. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé

- 18/21 -

C/17366/2014 permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont essentiellement pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2008 du 12 septembre 2008, consid. 2.1; CONOD, CPra Bail, nos 7 ss ad art. 272 CO). 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; ATF 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992). Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, n°s 35 et 36 ad art. 272b CO; LCHAT, op. cit., p. 783). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans le cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010). 5.2 En l'espèce, l'appelante occupe un emplacement au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée depuis 1995 et le contrat litigieux lie les parties depuis 2003. L'appelante a ainsi pu de longue date fidéliser sa clientèle sur ce point de vente, le chiffre d'affaires étant en progression. L'argumentation du Tribunal, qui a procédé à une pesée minutieuse des intérêts en présence, ne prête pas le flanc à la critique. Il a relevé à juste titre qu'un déménagement à trop brève échéance serait de nature à faire perdre à l'appelante une part importante de sa clientèle, ce d'autant qu'elle bénéficie d'une situation privilégiée au centre commerçant de la ville. La fin de son activité au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée aura un impact sur ses affaires, dès lors qu'elle ne pourra pas, dans son autre point de vente à _____ (GE), exercer son activité dans les mêmes proportions. En effet, l'autre point de vente de _____ (GE) a déjà sa clientèle, dont l'appelante ne peut augmenter l'importance en proposant des produits identiques en plus grand nombre. En outre, l'arcade sise à _____ (GE) ne permet pas la même exploitation que le stand de l'intimée en termes

de place, de fréquentation et de clientèle, étant précisé que l'appelante dispose, avec les autres commerçants, d'une centaine de places assises au point de vente chez l'intimée. Par ailleurs, le chiffre d'affaires de l'appelante au point de vente de l'intimée est de l'ordre de

- 19/21 -

C/17366/2014 5'000'000 fr. (soit environ 45% du chiffre d'affaires globale de l'appelante) alors que le chiffre d'affaires du point de vente de _____ (GE) s'élève à 400'000 fr. Pour s'adapter au concept de "Food Hall" de l'intimée, l'appelante a dû modifier son offre. Pour assurer la production des sushis à vendre dans le "Food Hall", l'appelante a dû déménager dans des locaux plus grands (interrogatoire appelante, témoins G _____ et F _____), dont la surface dédiée à la production de sushis représente environ 20% de la surface totale des locaux (témoins F _____, I _____, J _____ et K _____). Le Tribunal a relevé à raison que la fin de l'activité de l'appelante au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée impliquerait le licenciement des vingt salariés dont les activités sont dédiées uniquement à l'exploitation du stand (sur le lieu de production ou sur le lieu de vente), avec la précision que la production de sushis pour le stand en question représente, selon les témoins, 90% de la production totale. Par ailleurs, l'appelante a démontré par pièces avoir activement recherché un local de remplacement comparable pour pouvoir y continuer ses activités. D'un autre côté, l'intimée n'a donné aucune précision au sujet des modifications qu'elle entend apporter à sa stratégie en ce qui concerne le "Food Hall". La plaquette qu'elle a produite ne comprend aucune mention pour ce qui concerne ladite surface. L'intimée s'est bornée à indiquer qu'elle a résilié les contrats la liant à d'autres partenaires, sans cependant préciser lesquels et sans produire aucune pièce, relative notamment aux termes des congés. Les deux pièces nouvelles produites par l'intimée ne permettent pas de retenir que l'appelante pourrait retrouver rapidement une surface présentant effectivement des caractéristiques appropriées à son exploitation. Compte tenu du fait que l'appelante est menacée de devoir suspendre son activité et que les modifications envisagées au "Food Hall" ne présentent aucune urgence pour l'intimée, il se justifie que le contrat soit prolongé de la durée maximum de six ans, prévue par la loi, afin que la locataire puisse poursuivre la recherche de locaux de remplacement appropriés (cf. ATF 136 III 190 consid. 6 in fine). Mieux qu'une prolongation de deux ans seulement, la prolongation maximale peut mettre l'appelante en mesure de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques réellement appropriées, de plus voisins de l'emplacement actuel, de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4). Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé également en tant qu'il octroie à l'appelante une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2021.

- 20/21 -

C/17366/2014 6. 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).

- 21/21 -

C/17366/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés par A _____ et par B _____ contre le jugement JTBL/440/2016 rendu le 3 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/17366/2014-9-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, 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 ou égale à 15'000 fr.

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