

# **GE\_GERICHTE ACJC/364/2014 vom 7. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_364\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_364_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/364/2014 du 7 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/364/2014 del 7 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). 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 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.

- 6/9 -

C/5763/2008 Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des articles 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 (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le jugement retient que le loyer convenu s'élève à 5'825 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (5'825 fr. x 36 = 209'700 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

### **E. 1.3**

Le jugement attaqué a été communiqué par pli du 14 juin 2013 et l'appelante déclare l'avoir reçu à son domicile élu le 18 juin 2013. Le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet 2013 au 15 août 2013 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 16 juillet 2013, l'appel a dès lors 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).

### **E. 1.5**

Les intimés produisent avec leur réponse une copie de l'arrêt rendu le 24 juin 2013 par la Cour de céans, dans la cause C/24196/2012 les opposant à la sous- locataire D. \_\_\_\_\_ SA. Cette pièce est recevable, puisqu'elle est d'une date postérieure au jugement de première instance (art. 317 al. 1 CPC).

### **E. 2.1**

L'appelante conteste l'annulation de la résiliation du 24 janvier 2008. Elle considère que les premiers juges ne devaient prendre en considération que les cir- constances prévalant au moment de la notification du congé, et non d'autres élé- ments survenus postérieurement. Ainsi, le fait qu'elle ait pu oralement indiquer aux intimés qu'elle était disposée à retirer le congé en cas de départ de la sous- locataire n'aurait pas dû être pris en considération. Il en serait de même de l'accord donné par l'appelante à la suspension de la procédure de première instance entre le 16 novembre 2009 et le 11 janvier 2013. Selon l'appelante, le motif du congé serait valable puisque le contrat de sous-location comportait une clause de renou- vellement tacite, contraire à l'accord préalablement donné par la bailleresse prin- cipale. Elle considère que l'activité déployée par les intimés ne pourra s'exercer, après le départ de la sous-locataire, que dans une partie des locaux, et non dans leur intégralité, ce dont il faudrait déduire que les intimés ont définitivement renoncé à reprendre possession de l'intégralité des surfaces. Enfin, les mesures prises par les intimés pour faire cesser les désagréments engendrés par la sous- locataire sont postérieures à la résiliation ici en cause, et il n'y aurait pas non plus lieu d'en tenir compte. Le congé litigieux devrait donc être déclaré comme valable, selon l'appelante.

- 7/9 -

C/5763/2008

### **E. 2.2**

En l'espèce, le jugement retient que le congé litigieux a été donné en relation avec la sous-location d'une partie des locaux, intervenue en septembre 2006, comme l'admet explicitement l'appelante (cf. appel p. 5 avant-dernier paragraphe). Il ressort en effet du courrier du 12 mars 2008 de la bailleresse que celle-ci souhaitait redonner aux locaux la destination d'un cabinet médical, à savoir celle prévue par le bail principal. A ce sujet, les premiers juges ont retenu qu'au moment de la conclusion du bail de sous-location, les intimés avaient le projet, à terme, de réattribuer la totalité des locaux loués à l'usage d'un cabinet médical. Les parties ont donc admis le carac- tère temporaire de la sous-location, comme cela ressort notamment de la note ma- nuscrite du représentant de l'appelante qui a rencontré les intimés le 1er septembre 2006. De son côté, B. \_\_\_\_\_ a affirmé devant le Tribunal qu'à l'époque il n'avait jamais été question de renouveler le contrat au-delà de sa durée initiale de trois ans et sept mois, ce que le représentant de la bailleresse a confirmé (pv du 1er février 2013). Sur la base de l'instruction menée en première instance, rien n'indique qu'au début 2008, soit au jour de la notification du congé, les intimés auraient perdu toute intention de reprendre possession de l'ensemble des locaux à l'issue de la période d'un peu plus de trois ans qui avait été convenue. Dans son appel, la bailleresse se contente d'affirmer que "l'activité professionnelle de l'intimée est en grande partie développée ailleurs que dans les locaux loués", et que l'intéressée n'aurait aujourd'hui "aucun besoin de l'intégralité de la surface louée pour exercer sa profession convenablement" ce qui laisserait "donc à penser que les locaux seront occupés d'une manière ou d'une autre par des tiers" (appel p. 9). L'appelante ne fournit aucun élément de

preuve à l'appui de ses affirmations. B. \_\_\_\_\_ a expliqué aux juges précédents qu'au contraire son épouse avait réussi à rétablir sa situation financière et à développer son activité médicale, de sorte qu'ensemble les intimés étaient en mesure d'assumer la charge financière du loyer pour l'ensemble des locaux (pv du 1er février 2013). A l'examen des circonstances prévalant en janvier 2008, soit au moment de la résiliation litigieuse, on ne voit pas pour quelles raisons objectives l'appelante pouvait craindre que les intimés ne reprendraient pas l'entière exploitation des locaux à la fin de la période convenue. Il faut constater en définitive que l'appelante avait autorisé, en septembre 2006, la sous-location d'une partie des locaux litigieux pour un usage de bureaux, et que les clauses du contrat conclu avec la sous-locataire lui étaient connues puisqu'une copie de ce contrat lui avait été communiquée par courrier du 11 septembre 2006 à la régie. Au début 2008, elle a mis fin au bail principal en indiquant vouloir redonner aux locaux une destination de cabinet médical, ce qui signifiait revenir unilatéralement et sans motif suffisant sur l'accord passé quelques mois plus tôt avec les intimés.

- 8/9 -

C/5763/2008 Sur la base de ce qui précède, les premiers juges ont retenu à juste titre que le con- gé litigieux était contraire aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO, puisqu'il sanctionnait l'exercice légitime, par les locataires, de leur droit de sous-louer, dans les conditions convenues avec le représentant de la bailleuse. La résiliation ne répond ainsi à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ce qui conduit à confirmer l'annulation décidée par le Tribunal.

### **E. 2.3**

Il est vrai que le jugement attaqué mentionne également que les intimés ont, postérieurement au congé, pris toutes mesures utiles pour mettre fin à la sous- location et pour obtenir l'évacuation de D. \_\_\_\_\_ SA. Il indique par ailleurs la suspension de l'instruction de la présente cause en première instance, intervenue d'entente entre les parties. Ces différents éléments n'ont en principe pas à être pris en considération au moment d'apprécier la validité du congé au regard des art. 271 et 271a CO, comme le relève à juste titre l'appelante. Ils n'ont toutefois été signalés par le Tribunal que de manière périphérique, sans que cela n'ait influé sur la bonne application des dispositions pertinentes, comme déjà mentionné plus haut. Le résultat final auquel est parvenu le Tribunal, conforme au droit, ne saurait être critiqué.

### **E. 3**

Compte tenu des considérations qui précèdent, l'appel apparaît comme entière- ment mal fondé, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

### **E. 4**

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). Aucune participation aux frais d'avocat n'est dès lors allouée.

### **E. 5**

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/5763/2008 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/627/2013 rendu par le

Tribunal des baux et loyers en date du 7 juin 2013 dans la cause C/5763/2008-1-B. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

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