

GE_GERICHTE ACJC/373/2018 vom 26. März 2018

GE Cour de justice, 2018-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_373_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/373/2018 du 26 mars 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/373/2018 del 26 marzo 2018

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, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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

- 12/19 -

C/15947/2015 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 389 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 1.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

E. 1.3

La Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, les loyers annuels cumulés, charges non comprises, des quatre baux à loyer s'élèvent à 58'716 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.1

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

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 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Les deux conditions sont cumulatives.

Si les moyens de preuve nouvellement offerts se rapportent à des faits survenus avant la clôture de la procédure probatoire de première instance, la question à résoudre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie consiste à savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance. Il ne suffit pas que la partie intéressée l'ait obtenu ensuite, ni qu'elle affirme, sans le démontrer, qu'elle n'y a pas eu accès auparavant, ou qu'elle ne pouvait pas se rendre compte de la nécessité de le produire antérieurement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2).

Il appartient donc au plaideur de faire preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1).

- 13/19 -

C/15947/2015

A cela s'ajoute qu'en appel, les nova doivent, en règle générale, être introduits dans le cadre du premier échange d'écritures. Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 4A_511/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce n° 39 de l'appelant n'est pas recevable puisque cette dernière aurait pu être produite devant l'instance précédente dès lors qu'il s'agit d'un courrier de la régie du 29 mai 2006. L'appelant n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant cette pièce et en invoquant ces faits seulement au stade de l'appel. Ceux-ci seront donc écartés de la procédure.

Les pièces 40 et 41 produites par l'appelant dans le respect des conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC rappelées ci-dessus sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'échange de courriels intervenu entre la régie et le voisin de l'intimée est irrecevable, car produit par l'intimée après que la cause ait été gardée à juger.

E. 3

Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu à tort que les congés étaient annulables en vertu de l'art. 271 al. 1 CO.

Selon lui, le Tribunal aurait procédé à une constatation et à une appréciation inexacte des faits et des preuves, en retenant à tort que le bailleur se serait substitué à l'intimée pour décider à sa place si elle pouvait continuer à exercer son activité dans les locaux loués pendant les travaux de surélévation prévus et en lui reprochant de ne s'être prévalu de l'augmentation des coûts qu'au moment des plaidoiries finales.

E. 3.1.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif

- 14/19 -

C/15947/2015 de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment 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), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

E. 3.1.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi, à savoir que lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

La protection conférée par l'art. 271 CO procède donc 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).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude

contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit: ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

- 15/19 -

C/15947/2015

E. 3.1.3

Le but de la réglementation de l'art. 271 CO est donc uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur.

Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

E. 3.1.4

En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. 1a). Il ne faut donc pas s'arrêter aux

expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO).

Il s'agira ensuite de vérifier si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1).

E. 3.1.5

Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à

- 16/19 -

C/15947/2015 s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est 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. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé donné en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496; arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2014 consid. 4).

Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif. Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation; un engagement ultérieur ne saurait a posteriori transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la

possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2).

- 17/19 -

C/15947/2015

E. 3.2

En l'espèce, les congés notifiés par l'appelant en date du 1er juillet 2015 avaient pour seul motif le fait que l'intimée serait dans l'incapacité d'exercer son activité dans les locaux loués durant la période des travaux de surélévation, en raison des nuisances sonores importantes prévisibles.

Bien que l'appelant ait allégué lors des plaidoiries finales de première instance que le maintien de l'intimée était de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée des travaux de surélévation projetés, force est de constater que l'appelant a échoué à en apporter la preuve.

Comme le retient à juste titre le Tribunal, les enquêtes n'ont pas confirmé un tel allégué.

Le témoin L_____, architecte en charge du projet, a en effet déclaré que : "sur le plan technique, il était possible d'effectuer de tels travaux en maintenant les locataires en place, bien que naturellement un tel chantier implique des nuisances".

Le témoin I_____ a également admis qu'il : "[...] était théoriquement tout à fait possible d'effectuer de tels travaux de surélévation en maintenant les locataires en place".

En outre, l'appelant, a admis que l'intimée était la seule locataire à avoir vu son bail résilié, ce qui signifie implicitement que la présence de l'intimée dans les locaux n'est en soi pas de nature à compliquer les travaux.

L'appelant tente de prouver le contraire en produisant un rapport d'intervention de la société D_____ du 20 décembre 2016 (pièce 40), lequel avait pour objectif d'informer la régie au sujet des installations de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) situées en toiture de l'immeuble et duquel il ressort que le monobloc installé sur le toit traiterait les bureaux loués par l'intimée.

Cette pièce ne permet pas de comprendre en quoi la présence de climatiseurs de l'intimée sur le toit et la présence de l'intimée dans les locaux engendreraient un accroissement des difficultés, du coût et de la durée des travaux.

Le fait que l'intimée ait à plusieurs reprises communiqué ses craintes quant à la possibilité pratique d'exercer son activité durant l'exécution des travaux projetés - lesquels pourraient compromettre son activité - et quant à la difficulté pour elle de trouver de nouveaux locaux, n'est pas de nature à remettre en cause l'argumentation des premiers juges.

En effet, bien qu'il était légitime que l'appelant parte du principe que l'intimée éprouverait de grandes difficultés à rester dans les locaux en cas de réalisation des travaux projetés, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que le motif du congé n'était pas digne de protection puisque ce dernier consiste uniquement dans le fait

- 18/19 -

C/15947/2015 que l'activité spécifique exercée par l'intimée serait incompatible avec les nuisances inhérentes aux travaux envisagés.

En procédant de la sorte, l'appelant s'est donc effectivement substitué à l'intimée pour décider à sa place si elle pouvait ou non continuer à exercer son activité dans les locaux loués pendant les travaux prévus.

Le Tribunal ne s'est ainsi pas livré à une constatation et appréciation inexacte des faits et des preuves afin d'annuler le congé, comme le reproche l'appelant dans son premier grief.

Le premier grief de l'appelant est ainsi infondé.

E. 3.3

L'appelant fait également grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il n'avait pas fourni de renseignements suffisamment précis quant à ses intentions de mener à bien ou non son projet de surélévation, laissant ainsi l'intimée dans l'idée qu'une solution serait trouvée et qu'elle n'avait pas à craindre un congé, de sorte qu'elle n'avait pas eu la possibilité de proposer au bailleur d'évacuer provisoirement les locaux.

Ce grief se réfère à la motivation subsidiaire que le Tribunal développe au considérant 5.5, selon laquelle le Tribunal fédéral considère que les règles de la bonne foi exigent du bailleur qu'il donne l'occasion au locataire de lui proposer, avant la réception du congé, d'évacuer les locaux pendant la durée des travaux puis de les réintégrer après leur exécution. L'appelant se réfère aux arrêts du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 et 4A_619/2014 du 25 juin 2015.

Il n'est pas nécessaire d'examiner ladite motivation subsidiaire, dès lors que le congé est contraire aux règles de la bonne foi, pour les raisons développées ci-dessus sous considérant 3.2.

E. 3.4

Enfin, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir omis de constater que l'intimée n'a pas demandé la motivation du congé, ce qu'elle était en droit de faire en vertu de l'art. 271 al. 2 CO, démontrant ainsi qu'elle était parfaitement au fait des motifs et de la nature de la situation. Au vu des explications susmentionnées, ce grief est infondé dans la mesure où il n'est pas pertinent pour la solution du litige.

E. 4

En définitive, le jugement entrepris sera confirmé. Il est ainsi superflu d'examiner les griefs soulevés par l'intimée.

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).

- 19/19 -

C/15947/2015 * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/27/2017 rendu le 12 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15947/2015. Au fond : Confirme le 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;

Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité 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.

La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 2.1.

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