

GE_GERICHTE ACJC/387/2017 vom 19. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_387_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/387/2017 du 19 mai 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/387/2017 del 19 maggio 2016

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 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'article 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; 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).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est très 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.

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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 13/19 -

C/3684/2014

E. 2.1

Selon l'article 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).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire, en retenant que le changement de régie était intervenu au mois d'octobre 2013, plutôt qu'au cours de l'été 2013, et d'avoir considéré que l'actionnaire de la bailleuse avait proposé à la locataire de lui racheter son restaurant, plutôt que d'avoir proposé de lui vendre les murs.

S'agissant du premier point, l'appréciation du Tribunal apparaît conforme aux éléments résultant du dossier, puisqu'il ressort du courrier adressé le 17 octobre 2013 par E_____ à la locataire, qu'elle a repris la gérance de l'immeuble à compter du 15 octobre 2013.

Pour ce qui concerne le second point, la Cour constate que les premiers juges ont fait une mauvaise lecture des pièces produites, en ce sens que le directeur de la société propriétaire a effectivement proposé de vendre les locaux à la locataire, et non de racheter le fonds de commerce de celle-ci. Ce fait a été rectifié dans la partie en fait ci-dessus (let. C.h).

E. 4.1

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue et son droit à la preuve, en renonçant à entendre les témoins dont elle avait régulièrement demandé l'audition par le dépôt d'une liste lors de l'audience du

E. 4.2

L'article 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'article 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'article 8 CC n'exclut toutefois pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 127 III 520 consid. 2a). Un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015, consid. 2.2.1)

- 14/19 -

C/3684/2014

E. 4.3

Si elle a effectivement sollicité l'audition de quatre témoins lors de l'audience du 6 mars 2015, l'appelante ne s'est pas opposée, par la suite, à ce que le Tribunal clôture la phase d'administration des preuves, ni n'a soulevé, dans le cadre de ses plaidoiries finales, une violation de son droit à la preuve, en persistant à requérir l'audition des témoins figurant sur sa liste.

L'appelante n'est ainsi pas fondée à se plaindre en appel d'une violation de son droit d'être entendue et de son droit à la preuve. 5. 5.1 L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déclaré inefficace le congé extraordinaire, alors que les conditions de l'article 257f al. 3 CO étaient réunies.

5.2 En vertu de l'article 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.

Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

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'article 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 (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677).

5.3 En l'espèce, l'avertissement de la bailleresse, donné par courrier du

E. 6

mars 2015.

E. 6.1

L'appelante fait enfin grief au Tribunal d'avoir annulé le congé ordinaire, alors que le congé n'avait pas été donné au mépris des règles de la bonne foi.

E. 6.2

En vertu de l'article 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances,

- 16/19 -

C/3684/2014 lorsqu'aucune des conditions d'application de l'article 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'article 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 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3)

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, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, 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'article 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a).

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 n° 334 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 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 4A_414/2009 du 9 décembre 2009,

- 17/19 -

C/3684/2014 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, op. cit., p. 735 s.).

L'article 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; HIGI, Commentaire zurichois, 4ème éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, op. cit., n° 114-121 ad art. 271 CO).

Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006, consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 732).

Enfin, pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

E. 6.3

En l'espèce, le congé a été donné le 13 janvier 2014, pour le 31 mars 2029, soit simultanément au congé extraordinaire, et a été motivé de la manière suivante : les travaux n'ont pas été achevés dans les délais convenus (soit au 31 août 2013), la bailleuse n'avait

toujours pas reçu d'information sur l'ensemble des travaux entrepris et sur la situation financière, ni le rapport écrit sur l'évolution des travaux et les travaux avaient engendré de nombreux dégâts.

Le directeur de la bailleresse a par ailleurs ajouté lors de son audition par le Tribunal que le congé était également motivé par des plaintes du voisinage liées aux nuisances générées par les travaux.

A l'instar des premiers juges, la Cour considère que les motifs invoqués par la bailleresse s'apparentent à des prétextes.

A la date où le congé a été donné, le délai octroyé par la bailleresse pour terminer les travaux n'était pas encore échu, puisqu'elle avait accepté de prolonger celui-ci au 31 janvier 2014. Ce motif ne saurait ainsi être retenu.

Les enquêtes ont par ailleurs permis d'établir que la locataire avait régulièrement tenues informées les deux régies successives de l'avancement des travaux, selon un mode de communication accepté tacitement ou par acte concluant, modifiant à ce titre les dispositions contractuelles y relatives.

- 18/19 -

C/3684/2014

Quant aux dégâts causés au bâtiment durant les travaux ou aux plaintes des voisins, force est de constater qu'il ne s'agit que de conséquences sinon inévitables, à tout le moins usuelles dans le cadre de travaux de cette ampleur - les parties ayant prévu contractuellement que le locataire procéderait à « d'importants travaux de rénovation et d'aménagement des locaux » (art. 10 des clauses particulières) - et, qui ne sauraient pas justifier la notification d'un congé pour l'échéance contractuelle.

Ainsi, en définitive, à la date où le congé a été donné, les motifs invoqués par la bailleresse ne pouvaient justifier une résiliation ordinaire sans contrevenir aux règles de la bonne foi.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a annulé ce congé. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc également confirmé. 7. Au vu de ce qui précède, point n'est besoin de statuer sur les autres conclusions de l'appelante, soit celles en évacuation, en exécution de l'évacuation et en radiation de l'annotation du bail au Registre foncier.

Le jugement entrepris sera ainsi intégralement confirmé. 8. A teneur de l'article 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'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 19/19 -

C/3684/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juin 2016 par SI LE TRIDENT SA contre le jugement JTBL/481/2016 rendu le 19 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3684/2014-1-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; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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. cf. consid. 1.2.

E. 11

décembre 2013, portait sur la transmission de différents documents, avant le 10 janvier 2014, à savoir : une information sur l'ensemble des travaux entrepris jusqu'à ce jour, la situation financière mensuelle détaillée de l'avancement du chantier et un rapport écrit de l'évolution des travaux.

Dans le même courrier, la bailleresse octroyait à la locataire un délai au 31 janvier 2014 pour l'achèvement des travaux.

Au demeurant, elle faisait remarquer que l'exécution des travaux avait engendré différents dégâts et interdisait en conséquence à la locataire d'accéder aux locaux communs de l'immeuble sans autorisation expresse, demandant au surplus d'être tenue informée des travaux bruyants susceptibles de déranger le voisinage.

- 15/19 -

C/3684/2014

Le congé extraordinaire a été notifié le 13 janvier 2014 et a été motivé par la rupture des rapports de confiance entre les parties, au vu du déroulement des travaux, tant en raison du manque d'informations que des dommages occasionnés à l'immeuble et des nuisances subies par les voisins. Le directeur de la bailleresse a en outre précisé par la suite, lors de son audition par les premiers juges, que les deux congés étaient motivés par le non-respect du contrat concernant la durée des travaux et la communication prévue ainsi que par les plaintes des voisins.

En premier lieu, le congé a été notifié avant l'échéance octroyée à la locataire pour terminer les travaux, de sorte que ce motif ne saurait être retenu. Dans son courrier d'accompagnement du congé, la bailleresse ne soutient d'ailleurs pas que le non achèvement des travaux soit un des motifs du congé.

La bailleresse ne peut pas non plus justifier le congé par les nuisances générées par les travaux, tant il est vrai que ces travaux avaient été acceptés par elle, le bail faisant état « d'importants travaux de rénovation et d'aménagement des locaux » (art. 10 des clauses particulières) et qu'il est notoire que de tels travaux sont générateurs de nuisances. Aucun élément au dossier n'indique en outre que ces travaux auraient dépassés les nuisances usuelles, la bailleresse n'ayant pas dû octroyer de réduction de loyer à d'autres locataires de

l'immeuble. Quant à la pétition, rédigée pour les besoins de la cause par la régie elle-même, force est de constater qu'elle est postérieure au congé.

Il n'est pas non plus soutenable de justifier le congé par les quelques dégâts provoqués par les travaux, tant il est vrai que ceux-ci étaient mineurs et ont en outre été réparés par la locataire. Quoi qu'il en soit, il est également usuel que de gros travaux dans un immeuble engendrent quelques menus dégâts, de sorte que la bailleuse ne saurait en tirer un argument pour justifier un congé, ceux-ci ne rendant au demeurant pas la poursuite du bail intolérable.

Enfin, suite à son courrier du 11 décembre 2013, la bailleuse a reçu toutes les informations requises de la part de la locataire - et en avait au demeurant reçu régulièrement par le passé, comme cela a été établi par les enquêtes - de sorte que l'absence d'informations ne saurait non plus justifier le congé extraordinaire.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a déclaré inefficace le congé donné pour le 28 février 2014. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé. 6.

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