

## **GE\_GERICHTE ACJC/417/2018 vom 9. April 2018**

GE Cour de justice, 2018-04-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_417\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_417_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/417/2018 du 9 avril 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/417/2018 del 9 aprile 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC).

- 10/15 -

C/24138/2015

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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux commerciaux, charges non comprises, s'élève à plus de 117'000 fr.

En prenant compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), l'appel 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, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2**

L'appelante se plaint d'une appréciation erronée des faits et d'une mauvaise application de l'art. 271 al. 1 CO. Selon elle, le congé litigieux n'est motivé que par une volonté de reprendre la libre maîtrise de son bien afin de réunifier les locaux du rez-de-chaussée. Ce serait de manière erronée que le Tribunal aurait tenu compte du comportement de l'appelante à l'égard de D\_\_\_\_\_, précédente locataire de la majeure partie des surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée, donnant sur la O\_\_\_\_\_. Le comportement antérieur de l'appelante, ainsi que de la précédente propriétaire, vis-à-vis des intimés ne devait pas non plus être pris en considération pour en dégager le véritable motif du congé. Il ne serait pas contradictoire d'avoir accepté, il y a plusieurs années, des travaux d'aménagement, notamment de vitrines, impliquant une forme de fusion fonctionnelle avec les locaux contigus situés au 4\_\_\_\_\_, puis de rechercher désormais à récupérer l'indépendance des locaux, propriété de l'appelante.

#### **E. 2.1**

Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Cette détermination est une constatation de

- 11/15 -

C/24138/2015 fait. Savoir en revanche si le congé contrevient aux règles de la bonne foi relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 4.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 125 III 231 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où elle a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 in fine). Des faits survenus ultérieurement ne sont 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du

#### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante a motivé le congé par le fait qu'elle entendait réunir les deux surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée de son immeuble. Dans son mémoire de réponse adressé au Tribunal, elle a précisé vouloir, par ce biais, réinstaurer « une cohérence formelle et matérielle » et supprimer le lien de dépendance entre le local litigieux et les locaux contigus, situés au 2\_\_\_\_\_ rue P\_\_\_\_\_, appartenant à E\_\_\_\_\_. Elle visait également à « gagner en visibilité », soutenant disposer d'un « nouveau locataire disposé à louer l'intégralité des locaux au rez-de-chaussée et au premier étage ».

Il convient dans un premier temps d'apprécier la réalité de ce motif, à savoir si l'appelante avait réellement l'intention, en octobre 2015, de réunir toutes les surfaces situées au

rez-de-chaussée de son immeuble, pour les louer à un seul locataire, comme elle l'a affirmé.

- 12/15 -

C/24138/2015

A la date d'envoi du congé litigieux, l'appelante avait conclu quelques mois plus tôt, soit en février 2015, un bail avec I\_\_\_\_\_ portant sur les principales surfaces de commerce situées dans son immeuble du côté de la O\_\_\_\_\_. Dans la mesure où la précédente locataire desdits locaux (D\_\_\_\_\_) les occupait encore, la période contractuelle fixe de dix ans, prévue par le contrat conclu avec I\_\_\_\_\_, n'avait pas encore débuté. Selon les déclarations de l'appelante, ce dernier locataire avait accepté de conclure le bail en février 2015, tout en indiquant que les locaux étaient trop petits et qu'il déménagerait ailleurs si les affaires étaient satisfaisantes, à l'issue du bail. Si la surface visée dans la présente cause pouvait être mise à sa disposition, I\_\_\_\_\_ aurait, d'après l'appelante, affirmé être intéressé à reconduire son bail avec cette dernière.

Il découle de ce qui précède que le projet invoqué par l'appelante comme motif de la résiliation (soit la location de toutes ses surfaces du rez et du 1er étage à un seul locataire) n'était susceptible d'une concrétisation, au moins jusqu'en 2026, qu'avec un seul locataire potentiel, à savoir I\_\_\_\_\_. En effet, un bail à terme fixe de dix ans avec cette dernière société avait déjà été signé, au début 2015, et n'avait pas encore débuté. Or, la véritable intention de cette locataire, en octobre 2015, de louer une surface supplémentaire de 82 m<sup>2</sup> n'a pas été démontrée, ni même esquissée. On ignore si, à ce moment-là, I\_\_\_\_\_ était au courant de la possibilité pour elle de conclure un contrat supplémentaire portant sur les locaux des intimes. L'appelante ne l'a pas prétendu en première instance et son administrateur, entendu par le Tribunal, a indiqué ne pas s'en souvenir. Dans la mesure où la bailleuse a affirmé n'avoir aucun objectif lié à une éventuelle augmentation de loyer, on ne saisit pas quelle difficulté ni quel obstacle l'aurait empêchée de convenir avec I\_\_\_\_\_ d'un accord portant sur la mise à disposition des surfaces actuellement louées aux intimes, par exemple en soumettant la validité de cet accord à la libération effective des locaux pour le cas où celles-ci viendraient à être libérées. L'appelante avait d'ailleurs déjà procédé d'une manière similaire avec I\_\_\_\_\_, en concluant dès février 2015 un contrat de bail portant sur des surfaces commerciales encore occupées, à l'époque, par D\_\_\_\_\_, et qui ont fait l'objet en mars 2015 d'une offre de reconduction de bail avec cette dernière jusqu'en 2021.

Pour tenter d'appuyer sa thèse, l'appelante a certes produit le contenu d'un courriel rédigé le 23 juin 2016 par K\_\_\_\_\_, représentant de I\_\_\_\_\_, exprimant son intérêt de principe pour la surface commerciale supplémentaire voisine, à savoir celle occupée par les intimes. Avec les intimes, il faut s'interroger sur la fiabilité d'un message rédigé huit mois après la notification du congé et la veille de l'échéance du délai de réponse fixé à l'appelante par le Tribunal. Quoi qu'il en soit, ce texte ne démontre aucune volonté ferme de la part de cette locataire, et encore moins la réalité d'une telle intention à la période pertinente, soit en octobre 2015 (date de la résiliation litigieuse). Le représentant de I\_\_\_\_\_ indique en effet que les conditions de ce bail éventuel doivent encore être discutées, puis approuvées par un organe de supervision interne (« Board Approval »).

- 13/15 -

C/24138/2015

Le message rédigé en juin 2016 par le représentant de I\_\_\_\_\_ ne révèle pas davantage une volonté ni un souhait de la part de cette locataire de maintenir le bail de dix ans au-delà de cette période dans l'hypothèse où la surface louée aux intimés était mise à sa disposition. Sur ce point, l'appelante ne formule que des suppositions, fondées sur aucun élément concret.

En résumé, le motif annoncé par l'appelante apparaît comme singulièrement dépourvu de substance, à la période pertinente d'octobre 2015. En effet, depuis la renonciation de D\_\_\_\_\_ à un nouveau bail débutant en 2016, l'appelante n'a rien entrepris de tangible pour mener à bien, avec I\_\_\_\_\_ ou un de ses représentants, la réunification effective des surfaces commerciales du rez-de-chaussée de son immeuble. Même s'il s'agit là de faits portant en partie sur une période postérieure à la date de résiliation, ils doivent être pris en considération dans la mesure où ils révèlent l'état d'esprit de l'appelante en octobre 2015.

A ce sujet, l'obtention de l'autorisation de construire APA 6\_\_\_\_\_ portant sur la réunification desdits locaux n'emporte pas la conviction. En effet, l'architecte J\_\_\_\_\_, entendu comme témoin, a expliqué avoir élaboré différents projets pour les surfaces commerciales ici en cause. Selon ses déclarations, les projets en question n'étaient pas coordonnés ni complémentaires les uns par rapport aux autres, l'intéressé s'étant limité à exécuter ce que les représentants de l'appelante lui demandaient. Ainsi, l'obtention d'une autorisation de construire n'est, dans le contexte susmentionné, pas la démonstration d'une volonté particulière, de la part de la bailleuse, de mettre en œuvre un projet plutôt qu'un autre. Le témoin J\_\_\_\_\_ mentionne même que, pour ce client, certaines autorisations de construire pourraient ne pas être suivies d'une réalisation.

Il s'ajoute à ce qui précède que l'appelante, ou la précédente propriétaire avec laquelle elle a fusionné tout en conservant le même administrateur, a par le passé démontré sa détermination à augmenter régulièrement et substantiellement le loyer de ses surfaces commerciales, y compris pour des locataires en place depuis de nombreuses années. Ainsi, G\_\_\_\_\_ a résilié une première fois le bail des intimés par courrier du 19 octobre 2005, avec pour conséquence un loyer majoré d'environ 40%, à compter de la fin 2006. Le loyer de D\_\_\_\_\_ a également connu une augmentation dès avril 2006, le loyer passant à ce moment-là à 1'400 fr. le m<sup>2</sup> selon les déclarations du témoin N\_\_\_\_\_ puis, en mars 2015, l'appelante s'est appuyée sur la proximité de la fin du terme fixe convenu en avril 2005 pour proposer la conclusion d'un nouveau bail avec un loyer majoré de presque 50% supplémentaires.

L'examen ci-dessus conduit ainsi à retenir que le motif du congé, tel qu'il a été invoqué par l'appelante, ne repose sur aucune réalité en octobre 2015 et ne constitue qu'un prétexte. Compte tenu de l'attitude de l'appelante et de la propriétaire précédente depuis plus de dix ans, il convient de retenir que le

- 14/15 -

C/24138/2015 véritable motif du congé est d'ordre économique, à savoir d'augmenter le loyer de cette partie des locaux du rez-de-chaussée, que cela soit avec les intimés, ou avec d'autres locataires. Il est possible que l'appelante ait aussi envisagé d'aboutir à ce résultat en procédant à une réunion de l'ensemble de ses locaux, mais son comportement démontre qu'elle a cherché à conserver la possibilité de maintenir une séparation entre ceux-ci, dans l'hypothèse où cela aurait été intéressant financièrement pour elle.

Il s'ensuit que la résiliation litigieuse, qui ne se fonde que sur un faux motif, contrevient aux règles de la bonne foi, dans le sens visé par l'art. 271 al. 1 CO, ce qui doit conduire à son annulation.

L'appelante fait enfin fausse route en soutenant que le congé litigieux aurait pu être fondé sur un motif économique, qui n'aurait pas été abusif en tant que tel. En effet, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, lorsque le motif invoqué à l'appui de la résiliation se révèle faux ou contraire à la vérité, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif légitime. Partant, il doit sans autre être annulé sans qu'il y ait lieu d'examiner si un autre motif aurait pu être valablement invoqué.

### **E. 2.3**

Le jugement entrepris sera, par conséquent, confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 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 les dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/24138/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 avril 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/180/2017 rendu le 1er mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24138/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 7**

juin 2016 consid. 6.1). Les faits survenus antérieurement au congé peuvent également être considérés s'ils révèlent la véritable motivation du congé au jour de sa notification.

Il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (cf. art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et l'arrêt cité; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_474/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

Au niveau de l'appréciation des preuves, le refus de donner le motif du congé ou de fournir les éléments en question peut le cas échéant conduire à la conclusion que l'auteur du congé n'a pas de motif admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

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