

GE_GERICHTE ACJC/424/2025 vom 3. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_424_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/424/2025 du 3 avril 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/424/2025 del 3 aprile 2025

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). Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a 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).

E. 1.2

En l'espèce, le litige porte sur la modification d'échéances contractuelles. Il est soutenu que si la validité de la modification est admise, la locataire risque de voir son bail résilié plus rapidement que si les échéances contractuelles étaient maintenues. Dès lors, la valeur litigieuse, fixée sur la base de l'art. 271a al. 1 let. e

- 8/13 -

C/28333/2019 CO, correspond au loyer de la période minimum de protection de trois ans dès la fin de la procédure (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1). Les loyers annuels, sans les charges, étant de 155'208 fr. et 21'660 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

Le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), dans la mesure où il relève de la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 269 ss ; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4). La maxime

inquisitoire sociale ou simple est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Les parties ont produit des pièces nouvelles et allégué des faits nouveaux.

E. 2.1

Selon l'art. 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce 102 produite par l'appelante ainsi que les faits s'y rapportant (allégués 78 et 80) sont recevables dès lors qu'ils portent sur des informations notoires, facilement accessibles sur le site du suivi administratif des décisions de l'Office des autorisations de construire. La pièce 103 ainsi que les faits s'y rapportant (allégué 81), relatifs au personnel de l'appelante, sont irrecevables dès lors qu'ils portent sur l'état du personnel de l'appelante au

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir matériellement motivé sa décision.

E. 3.1

Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1; arrêt 4A_400/2019 du 17 mars 2020 consid. 5.7.3, non publié in ATF 146 III 265). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 4A_266/2020 du 23 septembre 2020 consid. 4.1).

E. 3.2

A teneur du jugement entrepris, la modification proposée n'équivalait pas à une résiliation des baux et n'était pas contraire à la bonne foi ou à des dispositions impératives. L'intérêt des bailleurs était de pouvoir commencer les travaux envisagés le plus tôt possible tandis que l'intérêt de la locataire était de pouvoir rester le plus longtemps possible. La modification de la durée de reconduction tacite n'empêchait pas la locataire, au moment de la résiliation des baux, d'en demander la prolongation. La prise en compte des intérêts divergents des parties conduisait à valider les avis de modification. Le jugement entrepris est ainsi motivé avec suffisamment de clarté, exposant l'intérêt de chacune des parties et les

raisons pour lesquelles celui des intimés était privilégié. Le grief est ainsi infondé.

- 10/13 -

C/28333/2019

E. 4

L'appelante invoque une mauvaise application du droit en ce sens que le Tribunal aurait procédé à une pesée des intérêts erronée. Il aurait dû privilégier les intérêts de la locataire car celle-ci employait de nombreuses personnes et avait des besoins particuliers en matière de locaux. Les propriétaires n'avaient pas allégué ni démontré avoir un projet sérieux de développement de la parcelle et ne lui avaient fait aucune proposition de relogement. Aucune requête en autorisation de construire n'était en cours d'instruction.

E. 4.1

A teneur de l'art. 269d al. 1 et 3 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer ou apporter au contrat, unilatéralement, d'autres modifications défavorables au locataire, consistant par exemple à diminuer les prestations fournies ou à introduire de nouveaux frais accessoires. La majoration du loyer ou la modification du contrat doivent prendre effet au prochain terme de résiliation. Un avis de majoration du loyer ou de modification du contrat, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. L'art. 270b al. 1 et 2 CO habilite le locataire à contester une majoration du loyer ou une modification du contrat par la voie d'une requête à l'autorité de conciliation compétente. Cette requête doit être introduite dans le délai de trente jours à compter de la réception de l'avis sur formule officielle. Si la conciliation n'aboutit pas, la contestation peut être portée devant le juge; le locataire peut alors faire valoir, le cas échéant, que le loyer même inchangé devient abusif par suite d'une modification du contrat, au regard des art. 269 et 269a CO, ou qu'une modification équivaut à un congé accompagné de la proposition d'un contrat différent, et que ce congé contrevient à la bonne foi selon les art. 271 et 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2019 du 11 novembre 2019 consid. 7 ; ATF 125 III 231 consid. 3c p. 236).

Par arrêt 4A_425/2019 du 11 novembre 2019, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière civile interjeté par des locataires à l'encontre de la Ville de Genève, faute d'intérêt digne de protection à obtenir l'annulation ou la modification de l'arrêt de la Cour de justice. L'avis sur formule officielle prévoyant l'assujettissement du contrat de bail au règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 n'apportait aucune modification à la relation contractuelle existant entre les parties. Aucune majoration du loyer ne devait prendre effet à la prochaine échéance, une éventuelle majoration ne pouvant prendre effet qu'à un terme de résiliation ultérieur, moyennant notification conforme à l'art. 269d al. 1 CO, avec possibilité pour les locataires de revendiquer la protection conférée par les articles 269ss CO. Le droit d'usage conféré aux locataires demeurerait inchangé dans son objet, son étendue et ses modalités. Les clauses convenues relatives à la résiliation et au renouvellement tacite du contrat n'étaient pas non plus modifiées. Une résiliation ne pourrait prendre effet qu'à un terme de résiliation plus éloigné, devrait être notifiée conformément à l'art. 266l CO et les locataires pourraient

- 11/13 -

C/28333/2019 alors revendiquer la protection conférée par les articles 271ss CO. Aucune disposition du règlement n'influençait directement les relations contractuelles entre la Ville

de Genève et les locataires de ses logements à caractère social. Cet acte normatif avait pour seul effet de restreindre la liberté contractuelle de la Ville de Genève dans la gestion de son propre patrimoine immobilier, en l'assujettissant à des règles concernant surtout, pour les logements de la catégorie concernée, le choix des locataires et le calcul des loyers (consid. 8).

Constitue une modification unilatérale du contrat au sens des art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO la modification du préavis de résiliation, de l'échéance du bail, de sa durée ou de la période de tacite reconduction. Il en va de même de l'introduction de nouvelles conditions générales au contrat (LCHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 709-710).

En vertu des art. 269d al. 3 CO et 19 al. 1 OBLF, la modification du contrat doit être notifiée au locataire sur la formule officielle, au même titre que le serait une hausse de loyer. A réception de l'avis officiel modifiant unilatéralement le contrat, le locataire peut résilier le bail, contester la modification ou l'accepter; l'absence de contestation équivaut à l'acceptation de la modification unilatérale du contrat (LCHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, pp. 713-714).

La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge doit examiner le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation (par exemple, la transformation d'un bail à durée indéterminée en un bail à terme fixe ou l'introduction d'une clause selon laquelle le bail expirera le jour où une autorisation de transformer l'immeuble aura été accordée). En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité du contrat (LCHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, pp. 714-715).

E. 4.2

En l'occurrence, la modification du contrat engendre le risque pour la locataire d'une résiliation de bail ordinaire non pas tous les cinq ans mais toutes les années, et ainsi un laps de temps moindre pour déménager ou envisager d'éventuels investissements dans les locaux. De leur côté, les bailleurs souhaitent disposer de la faculté de pouvoir résilier le bail à échéances plus rapprochées pour le cas où un projet de réaménagement de la parcelle se concrétiserait. Ce faisant, ils ne violent aucune disposition impérative et respectent les règles de la bonne foi, de sorte que leur prétention n'équivaut pas à une résiliation. La modification de l'échéance ne les dispensera pas de résilier le bail lorsqu'ils s'estimeront fondés à le faire. Le

- 12/13 -

C/28333/2019 projet n'a pas à être dès aujourd'hui concret et urgent dès lors que les bailleurs n'ont pas opté pour une résiliation des baux mais pour une modification de l'échéance. Le caractère concret et éventuellement urgent du projet sera déterminant lors de l'éventuelle résiliation des baux et de contestation de congés. La situation de l'appelante, en particulier le nombre de personnes qu'elle emploie ainsi que ses besoins particuliers, pourra également être considérée si les bailleurs résilient les baux et que la locataire s'estime

fondée à contester leurs résiliations et demander leur prolongation. Dans ces circonstances, l'intérêt des intimés doit être privilégié.

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, c'est à bon droit que les premiers juges ont validé les modifications litigieuses et rejeté la conclusion de l'appelante en constatation de droit. Le jugement sera donc confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

- 13/13 -

C/28333/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 mai 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/469/2024 rendu le 30 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28333/2019. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean- Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.