

GE_GERICHTE ACJC/436/2017 vom 10. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_436_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/436/2017 du 10 avril 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/436/2017 del 10 aprile 2017

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 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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, 2ème éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 8/13 -

C/14196/2014

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 et 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

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, de l'arcade au rez-de-chaussée, du local au 1er étage et des deux dépôts, s'élève à 19'180 fr. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. et 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. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

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. 2

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

E. 2.1

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 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 produites par les parties en appel sont postérieures au jugement entrepris. Elles sont donc recevables, ainsi que les allégués s'y rapportant.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (ATF 140 II 244 consid. 4.1).

Au terme de l'art. 9 OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé

- 9/13 -

C/14196/2014 (let. a), la date à laquelle le congé sera effectif (let. b), le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (let. c), les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) (let. d) et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (let. e).

E. 3.2

En l'occurrence, les formules notifiées contiennent toutes les indications prévues à l'art. 9 OBLF. En particulier, chacune d'entre elles désignent les locaux visés par la résiliation. Quatre avis de résiliation, portant sur les quatre objets concernés, ont ainsi été notifiés à chacune des appelantes. Les congés ne souffrent par conséquent d'aucun vice de forme.

Contrairement à ce qu'elles indiquent, les appelantes pouvaient pleinement apprécier l'opportunité de contester l'un ou l'autre des congés, puisque ceux-ci étaient notifiés en lien avec chacun des objets concernés. Ainsi, alors même que l'arcade du rez-de-chaussée et les locaux du 1er étage faisaient l'objet du même contrat, les appelantes auraient pu ne restituer que l'un de ces deux objets, en ne contestant que l'une des deux résiliations concernées.

Le grief tiré de la nullité des congés doit par conséquent être rejeté, ce qu'ont retenu à bon droit les premiers juges.

E. 4.1

Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé

est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

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 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

- 10/13 -

C/14196/2014 extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (ibidem).

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 (ibidem).

Comme relevé, il ressort de la jurisprudence que la résiliation du bail motivée par des travaux futurs n'est pas contraire aux règles de la bonne foi lorsque la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. Or, savoir si tel est le cas dépend des travaux envisagés. 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 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 consid. 4.2.2).

Dans un récent arrêt, le Tribunal fédéral, saisi de la question de savoir si la résiliation litigieuse se fondait sur un projet de travaux suffisamment concret, a notamment rappelé les principes jurisprudentiels de l'ATF 140 III 496. En l'occurrence, la résiliation litigieuse était contraire aux règles de la bonne foi, faute de projet suffisamment déterminé au moment du congé. La motivation alors donnée se limitait à annoncer un projet de travaux de grande envergure à la suite d'un concours d'architecte. Or, cette indication générale n'était pas suffisante pour que le locataire puisse évaluer la nécessité de son départ ou les chances de succès d'une dénonciation du congé. En effet, le projet concret n'existait pas encore et le locataire ne pouvait pas déterminer si toutes les options envisageables rendaient son départ nécessaire (ATF 142 III 91 consid. 3).

- 11/13 -

C/14196/2014

Il ressort ainsi de la jurisprudence actuelle qu'il ne suffit pas que le bailleur établisse son intention réelle d'effectuer de vastes travaux, mais encore qu'il dispose, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment concret et que l'information y relative soit communiquée suffisamment à temps pour que le locataire puisse évaluer dans le délai de trente jours disponible selon l'art. 273 al. 1 CO la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence engendrerait dans l'exécution des travaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_409/2016; 4A_411/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4; cf. également Jean-Luc COLOMBINI, « Pratique récente en matière de résiliation de bail », in : 19ème Séminaire sur le droit du bail, Edition HELBING LICHTENHAHN Verlag, Basel, 2016).

E. 4.2

En l'espèce, le motif du congé, soit la volonté de l'intimée de procéder à des travaux de transformation des locaux, n'a pas été invoqué à l'appui des résiliations adressées aux appelantes, le 12 juin 2014. Ce n'est qu'ultérieurement, à première demande, soit par courrier du 9 juillet 2014, que la bailleuse a fait part aux locataires de son souhait de récupérer les locaux en vue d'engager des travaux de transformation et de rénovation des objets visés, sans davantage de précision. Aucun élément supplémentaire relatif au projet n'a alors été communiqué aux locataires. Ainsi, le témoin F_____ a confirmé avoir exposé à B_____, le jour de l'envoi des congés et en des termes vagues, qu'une valorisation de l'immeuble était en cours et que les locaux étaient concernés, sans toutefois évoquer les travaux de transformation envisagés. Le témoin H_____ a quant à lui déclaré avoir parlé aux locataires de restructuration au moment du congé mais ne pas avoir évoqué précisément le projet de travaux. Il a au surplus admis que le projet était alors plus ou moins élaboré sans être néanmoins prêt à être déposé.

Il découle de ce qui précède que si le projet de l'intimée était suffisamment concret au moment de la résiliation, la motivation alors donnée aux locataires se limitait à l'annonce vague d'un projet de transformation, sans autre précision. Au demeurant, les éléments communiqués aux locataires au moment du congé étaient dès lors insuffisants pour permettre à celles-ci d'évaluer la nécessité de leur départ ou les chances de succès d'une dénonciation des congés. Ainsi, conformément à la jurisprudence précitée, la résiliation apparaît contraire à la bonne foi et doit être annulée.

Le fait que la demande d'autorisation ait été déposée, en septembre 2014, et acceptée, en octobre 2014 n'y change rien. Le moment litigieux pour examiner la validité de la résiliation

est bien celui où le congé est donné. Or, comme relevé, la seule information transmise alors aux locataires était que les baux étaient résiliés dans le but de transformer les locaux, ce qui ne leur permettait pas de déterminer si elles devaient partir ou à tout le moins si elles avaient une chance d'obtenir gain de cause en dénonçant les congés.

- 12/13 -

C/14196/2014

Partant, les chiffres 2 à 4 du jugement querellé seront annulés, de même que les congés notifiés aux appelantes le 12 juin 2014, avec effet au 31 janvier 2015. Il en découle que l'appel-joint, portant sur la durée de la prolongation de bail, doit être rejeté.

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). * * * * *

- 13/13 -

C/14196/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 10 mars 2016 par B_____ et A_____ SA et l'appel-joint interjeté le 28 avril 2016 par C_____ INC contre le jugement JTBL/126/2016 rendu le 4 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14196/2014-4. Au fond : Annule les chiffres 2 à 4 du dispositif dudit jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule les congés notifiés le 12 juin 2014, avec effet au 31 janvier 2015, à A_____ SA et B_____. Confirme le jugement pour le surplus. 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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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