

GE_GERICHTE ACJC/457/2018 vom 16. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_457_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/457/2018 du 16 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/457/2018 del 16 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).

- 9/13 -

C/7008/2015 Selon la jurisprudence constante au 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). 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 annuel des locaux, hors charges, s'élève à 55'416 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (55'416 fr. × 3 = 166'248 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

E. 2

Les appelants soutiennent principalement que le congé est nul, car il s'agit d'un congé partiel donné pour une partie des locaux loués à la bailleuse.

E. 2.1

La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 727).

E. 2.2

Le critère essentiel pour déterminer si des baux sont ou non liés est celui de l'interdépendance entre ceux-ci. Peu importe à cet égard, notamment, que les baux n'aient pas été conclus simultanément (LACHAT, op. cit., p. 126; ATF 125 III 231 consid. 2). Cependant, si la volonté commune des parties est douteuse ou contro- versée, encore faut-il qu'il existe un rapport fonctionnel entre les deux objets (ATF 125 III 231 consid. 2). Un congé "partiel" n'est envisageable que lorsque les parties ont conclu entre elles plusieurs baux et ne les ont pas liés entre eux expressément ou implicitement. Lorsque, comme cela est d'ordinaire le cas en pratique, le bail d'un logement situé au-dessus d'un café-restaurant est lié à celui de ce dernier, le contrat de l'accessoire ne peut pas être résilié séparément de celui de l'objet principal, sauf accord entre les parties. Dans l'hypothèse de tels baux liés, la résiliation du bail principal entraîne celle du bail de l'accessoire, même si la lettre ou l'avis de résiliation ne mentionne pas ce dernier (LACHAT, op. cit., p. 642).

E. 2.3

Dans le cas d'espèce, il faut considérer que les trois appartements situés à l'entresol ainsi qu'au 1er étage sont des accessoires de l'arcade sise au rez-de- chaussée et exploitée comme restaurant sous l'enseigne « H_____ ». En effet, les

- 10/13 -

C/7008/2015 parties sont liées par un seul contrat de bail, portant sur la location de tous les objets, désignés dans le contrat comme étant « trois arcades au rez-de-chaussée, deux pièces à l'entresol et la totalité du 1er étage ». Si les parties avaient voulu que les objets soient indépendants l'un de l'autre, elles auraient à tout le moins conclu des contrats de bail à loyer distincts portant sur chacun des objets. A cela s'ajoute que dans certaines correspondances, les locaux avaient déjà été désignés par la simple dénomination de l'objet principal, soit l'arcade sise au rez-de-chaussée. Dès lors que les appartements sont des accessoires de l'arcade, qui est l'objet principal du bail, il suffisait que la résiliation mentionne les locaux du rez-de- chaussée pour entraîner également la fin du rapport contractuel portant sur les appartements. Partant, le congé ne saurait être considéré comme nul.

E. 3

Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas avoir annulé le congé, au motif que celui-ci serait en réalité motivé par la sous-location des locaux. Quoiqu'il en soit, le congé ne serait fondé sur aucun intérêt objectif. Enfin, la résiliation ne viserait qu'à sanctionner le refus des locataires d'accepter la conclusion d'un nouveau bail entre la propriétaire et le gérant.

E. 3.1

A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF_120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 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). 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'art. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2; LACHAT, op. cit., p. 463). Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Toutefois, l'expéditeur du congé doit prouver les

- 11/13 -

C/7008/2015 motifs qu'il invoque à l'appui de celui-ci. Il doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (LACHAT, op. cit., p. 738).

E. 3.2

Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4A_472/2007 consid. 2.1). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C.343/2004, in Zeitschrift für schw. Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002, in SJ 2003 I 261, consid. 2.3). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.4).

E. 3.3

L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (soit les affaires relevant ratione materiae de la procédure simplifiée) et dans certaines causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., en particulier « les autres litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

et sur des baux à ferme agricoles ». Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.1). La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à

- 12/13 -

C/7008/2015 assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; ACJC/104/2016 du 1er février 2016 consid. 3.3).

E. 3.4

En l'espèce, dès l'envoi de la résiliation, la curatrice de l'intimée a indiqué qu'il était dans l'intérêt de sa protégée de résilier le contrat de bail pour son échéance, au motif que le loyer des locaux ne correspondait plus au prix du marché. L'intimée a par ailleurs confirmé, dans son mémoire réponse du 16 juin 2016, qu'elle fondait la résiliation sur un motif économique, alléguant que le loyer actuel était trop bas comparativement au prix de location des surfaces situées dans le même périmètre. Elle a en outre réitéré, lors de l'audience du 11 octobre 2016, par l'intermédiaire de sa curatrice, que le bail avait été résilié pour des motifs économiques, cette dernière ayant expliqué que le rendement n'était plus acceptable. Enfin, les appelants ont admis que le motif invoqué était économique, lors de leur audition du 11 octobre 2016. Dans ces circonstances, le congé ne saurait être considéré, comme le soutiennent les appelants, comme un congé- prétexte prétendument motivé par la sous-location des locaux. Toutefois, l'intimée n'a pas démontré à satisfaction qu'elle pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. En effet, elle n'a produit aucun calcul de rendement ni exemples comparatifs mais uniquement des statistiques, insuffisantes pour retenir une preuve stricte du caractère non abusif d'un loyer plus élevé, au sens de la jurisprudence. Le Tribunal aurait dû interpellier l'intimée à ce sujet et lui impartir un délai pour fournir des pièces supplémentaires. Or, dans la mesure où tel n'a pas été le cas, il se justifie de renvoyer l'affaire en première instance pour instruction complémentaire, afin notamment que l'intimée soit invitée à produire les documents idoines. Une fois l'instruction complémentaire menée, le Tribunal se prononcera sur la validité du congé et rendra une nouvelle décision.

E. 4

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/7008/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 avril 2017 par A_____ et B_____ et C_____ SA contre le jugement JTBL/205/2017 rendu le 6 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7008/2015-6-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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. 2.2).

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