

GE_GERICHTE ACJC/495/2013 vom 9. März 2012

GE Cour de justice, 2012-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_495_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/495/2013 du 9 mars 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/495/2013 del 9 marzo 2012

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). 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, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application in casu. En l'espèce, vu le loyer annuel de 128'648 fr. + TVA et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384, ATF 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

- 6/14 -

C/28859/2007

E. 2.2

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC). Dès lors, l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

E. 3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, n° 6 ad art. 310 CPC). En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait

preuve de la diligence requise. Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC). Au vu des conditions rappelées ci-dessus, les pièces 41 à 45 produites par l'appelante, de même que les faits qu'elles sont censées étayer, sont irrecevables.

E. 4.1

En vertu de l'art. 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, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3)

- 7/14 -

C/28859/2007 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 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; 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; 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 (ACJC/334/2002; 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 caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif avancé pour résilier le bail ne peut ainsi pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004). Les faits postérieurs au congé peuvent être pris en considération en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle du bailleur au moment déterminant, à savoir lors de la notification du congé (arrêt du

Tribunal fédéral 4A_64/2010 et 4A_518/2010). Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2009 et 4A_518/2010). Le congé doit également être annulé en raison de son caractère abusif si le projet

- 8/14 -

C/28859/2007 de construction ou de transformation est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, ce qu'il incombe au locataire de prouver (arrêt du Tribunal fédéral 4P.274/2004; arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010). Lorsque la résiliation intervient dans le cadre d'un projet de transformation et que le bailleur rend vraisemblable son souhait d'occuper lui-même les locaux une fois les travaux terminés, il doit être certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives ou que son projet est objectivement impossible, voire catégoriquement exclu, pour que cela justifie l'annulation du congé. Le fait qu'une autorisation soit contestée ou puisse seulement être annulée n'est pas suffisant pour retenir que le bailleur invoque un motif fictif (ACJC/108/2006; ACJC/970/2012).

E. 4.2

En l'espèce, force est de constater que le projet de transformation de la baille- resse ne saurait être considéré comme objectivement impossible ou catégori- quement exclu, en particulier du point de vue des autorisations administratives. En premier lieu, bien que l'autorisation de démolir ne soit pour l'instant pas entrée en force - ayant fait l'objet d'un recours interjeté par l'appelante -, il n'en demeure pas moins qu'elle avait été dans un premier temps accordée, puis même confirmée par le Tribunal administratif de première instance. Il ne saurait dès lors être considéré que l'obtention de ladite autorisation ne puisse être délivrée. En deuxième lieu, le fait que l'autorisation de construire n'ait pas encore été déposée n'est en soi pas non plus suffisant à retenir à la mauvaise foi de la baille- resse, dans la mesure où l'appelante ne fournit aucun élément décisif permettant de douter de la faisabilité du projet de celle-ci, encore moins de sa réelle intention d'entreprendre les travaux annoncés. C'est d'ailleurs en accord avec la Commission des monuments, de la nature et des sites que ladite demande d'autori- sation n'a pas encore été déposée. En troisième lieu, même si le projet initial de la baille- resse devait être refusé par les autorités administratives, rien n'exclut qu'elle le modifie de manière à satisfaire aux exigences du département, tout en conservant le besoin de récupérer l'arcade litigieuse pour l'intégrer à l'Hôtel C_____. Il découle de ce qui précède qu'on ne saurait considérer que le projet de la baille- resse, au moment de la notification du congé, ne présentait pas de réalité tangible ou qu'il était certain qu'il se heurterait à un refus d'autorisation de la part des auto- rités administratives compétentes. La baille- resse, qui au demeurant a rendu vrai- semblable son besoin d'occuper elle-même les locaux litigieux à l'issue des tra- vaux, n'a ainsi pas agi de manière contraire à la bonne foi en notifiant le congé litigieux.

- 9/14 -

C/28859/2007 C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a validé le congé.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). La jurisprudence récente du Tribunal fédéral a rappelé que lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.146/2006 du 24 août 2006, consid. 2.2 et les références citées). Le locataire doit également pouvoir disposer du temps de réflexion nécessaire, pour décider s'il souhaite recommencer son exploitation en un autre lieu (ibid.). L'octroi d'une prolongation suppose enfin, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; arrêt du Tribunal fédéral 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992 du 31.08.1992 A. SA c/ SI X.). Aucune prolongation de bail n'est par ailleurs accordée, en règle générale, lorsque le bailleur offre au locataire des locaux équivalents (art. 272a al. 2 CO).

- 10/14 -

C/28859/2007 L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux de preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, en particulier lorsque le besoin de relogement du locataire est susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI A.; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.09.1993 SA X. c/ F. et consorts).

E. 5.2

En l'espèce, se pose en premier lieu la question de savoir si des locaux équivalents ont été proposés à l'appelante, auquel cas l'art. 272a al. 2 CO doit trouver application. Comme il

ressort des faits exposés ci-dessus, que si l'intimée a effectivement offert des locaux de remplacement à l'appelante, force est de constater que ceux-ci, en dépit de leur similitude et de leur proximité, ne pouvaient être considérés comme équivalents, puisqu'en les acceptant, la locataire aurait très vraisemblablement vu plusieurs des marques qu'elle distribue résilier le contrat qui les lie et subirait en conséquence une baisse considérable de son chiffre d'affaires. Dès lors, l'art. 272a al. 2 CO ne trouve pas application in casu.

E. 5.3

Chacune des parties critique la durée de prolongation arrêtée par les premiers juges, soit trois ans et huit mois, arrivant à échéance le 28 février 2014. L'appelante reproche en particulier au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir pris en considération la durée de son bail (plus de vingt ans) et le fait qu'elle avait trouvé des locaux de remplacement dès le 1er juin 2016, ainsi que le fait qu'aucune autorisation de construire n'avait encore été déposée, de sorte que les travaux étaient loin de pouvoir débiter. Elle expose en outre que même si l'autorisation de démolir devait entrer en force, il ressortait clairement de celle-ci que sa présence n'entravait aucunement les travaux visés. Enfin, elle relève que la bailleuse ne subit aucune perte locative pour les arcades déjà libérées, puisqu'elle utilise elle-même ces surfaces, notamment dans le cadre des travaux en cours, pour y stocker du matériel, et qu'elle ne saurait faire porter à la locataire la responsabilité de la perte locative alléguée, tant il est vrai qu'elle aurait pu résilier les baux pour des échéances plus lointaines, en fonction du moment où les travaux pourraient vraisemblablement débiter. Pour sa part, l'intimée relève que le congé a été donné à l'appelante plus d'un an et demi à l'avance (puisque il aurait pu être donné à la fin du mois de juin 2009, afin de respecter le préavis d'une année), et que celle-ci aurait dû donc mettre à profit ce temps supplémentaire pour trouver des locaux de remplacement. Elle

- 11/14 -

C/28859/2007 relève par ailleurs que sa partie adverse n'a pas prouvé que les locaux qu'elle a trouvés pour le 1er juin 2016 seraient mieux adaptés que ceux qui lui avaient été offerts en remplacement, de sorte qu'elle n'aurait pas établi que ces derniers ne pouvaient être acceptés par elle. La bailleuse reproche au surplus à l'appelante de se contenter des locaux qu'elle a trouvés pour le 1er juin 2016, négligeant ainsi de rechercher d'autres locaux qui seraient disponibles plus rapidement. Au vu des éléments du dossier, la Cour de céans ne peut que constater la durée insuffisante de la prolongation de bail octroyée à l'appelante par les premiers juges. En effet, comme celle-ci l'a relevé à juste titre, le fait qu'elle ait trouvé des locaux de remplacement pour le 1er juin 2016 la placerait dans une situation extrêmement délicate si la prolongation de bail devait arriver à échéance avant cette date. Cet élément, admis par la bailleuse, est déterminant dans la pesée d'intérêts de l'art. 272 al. 2 CO. Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelante n'avait pas à établir que les locaux qu'elle a trouvés étaient mieux adaptés que les locaux de remplacement qui lui avaient été proposés. En effet, comme il a été vu plus haut, les locaux proposés par la bailleuse n'étaient pas équivalents au sens de l'art. 272a al. 2 CO. L'appelante a en outre établi la difficulté de trouver des locaux de remplacement adéquats, de sorte qu'on ne saurait lui reprocher d'avoir accepté des locaux disponibles uniquement cinq ans et onze mois après la date pour laquelle le congé a été donné. On ne saurait non plus exiger d'elle, au vu du coût important que cela représenterait et des difficultés de trouver des locaux adéquats, qu'elle trouve d'autres locaux pour la période précédant celle de son futur déménagement. D'un autre côté, il apparaît douteux que la bailleuse puisse débiter les

travaux de transformation rapidement, faute à ce jour d'avoir pu déposer la demande d'autorisation de construire. Quant aux travaux de démolitions intérieurs, ils pourront débiter avant le départ de l'appelante, dans les arcades déjà libérées, si tant est que l'autorisation délivrée par le Département entre en force à l'issue de la procédure administrative. Ainsi, l'intimée ne saurait prétendre que le maintien de l'appelante dans les locaux exclut toute avancée des travaux. Enfin, il a été établi que le bar de l'hôtel était d'ores et déjà considéré comme un second restaurant par l'hôtellerie suisse, et que ce n'est que pour des questions de standing que la bail- leresse entendait tout de même créer un nouveau restaurant dans les locaux liti- gieux; un tel besoin ne saurait être qualifié d'urgent, et doit céder le pas devant celui du locataire qui trouve des locaux de remplacement pour une date antérieure à l'échéance de la prolongation légale maximale. Compte tenu de ces éléments et de la durée du bail, une unique prolongation de cinq ans et onze mois, échéant au 31 mai 2016, se justifie.

- 12/14 -

C/28859/2007

E. 6

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). * * * * *

- 13/14 -

C/28859/2007 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/228/2012 rendu le 9 mars 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28859/2007-1- B. Déclare irrecevables les pièces 41 à 45 déposées par A_____ simultanément à son appel, de même que les faits nouveaux auxquels elles se rapportent. Déclare recevable l'appel joint interjeté par B_____ contre le jugement JTBL/228/2012 rendu le 9 mars 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28859/2007-1-B. Au fond : Annule le chiffre 2 dudit jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A_____ une unique prolongation de bail de cinq ans et onze mois, échéant au 31 mai 2016. 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; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

C/28859/2007 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.