

GE_GERICHTE ACJC/571/2014 vom 29. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_571_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/571/2014 du 29 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/571/2014 del 29 agosto 2013

Erwägungen

E. 1.1

La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al.2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2ème éd., 2013, no 9 ad art. 308 CPC).

C/8205/2012 - 8/14 - L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1 1; ATF 136 III 196 consid 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 195'000 fr. (loyer annuel de 65'000 x 3 ans = 195'000 fr.). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al.1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad

art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

E. 2.2

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours. Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3.1

En l'espèce, l'appelante soutient que les parties auraient convenu de mettre un terme au contrat de bail à loyer les liant pour le 31 décembre 2011.

E. 3.1.1

Selon l'article 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. L'alinéa 2 précise que si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée.

C/8205/2012 - 9/14 - D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou de durée indéterminée. Dans cette hypothèse, la décision émane conjointement des deux parties (art. 1 CO), et non seulement d'une seule d'entre elles comme en cas de résiliation unilatérale. La fin consensuelle du bail peut intervenir pour n'importe quelle date. Les parties n'ont à respecter ni le préavis contractuel ou légal, ni l'échéance contractuelle ou légale du contrat. Elles peuvent décider de mettre immédiatement fin au bail; elles peuvent aussi convenir du préavis de leur choix, plus court ou plus long que celui applicable pour la résiliation du contrat en cause (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 600). La convention par laquelle les parties mettent fin au bail oblige le locataire à restituer les locaux à la date convenue. Sauf accord particulier, le locataire n'est plus tenu au paiement du loyer, à compter de cette même date (LACHAT, op. cit., p. 600). L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière. Il peut être passé oralement, même lorsque les parties avaient conclu un bail écrit. On applique ici par analogie l'art. 115 CO, relatif à la remise conventionnelle de dette (arrêt du Tribunal fédéral 4C.167/2002 du 8 octobre 2002, consid. 2.4.2; BOHNET/DIETSCHY, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, no 3 ad art. 266 CO, p. 619; BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, no 18 ad art. 273c CO). Pour des questions de preuve, il est conseillé au bailleur et au locataire de convenir par écrit de la fin de leur contrat, moyennant un document comportant les deux signatures, ou par échange de correspondances. Il ne faut pas admettre à la légère que les parties ont décidé de mettre fin consensuellement au contrat et qu'elles ont ainsi renoncé à appliquer les règles relatives à la résiliation unilatérale du bail. Ainsi, un accord sur la fin du bail ne peut pas être déduit sans autre du silence du destinataire du congé (ATF 121 III 156 consid. 1 c)aa)). La fin consensuelle du contrat ne doit être admise que dans des circonstances exceptionnelles et doit être prouvée par la partie qui s'en prévaut (art. 6 CO; LACHAT, op. cit., p. 600-601). Lorsque, consensuellement, les parties ont décidé de mettre fin au contrat dans l'intérêt du bailleur, il faut examiner soigneusement si le locataire connaissait les règles relatives aux mesures protectrices contre les congés et s'il y a valablement renoncé : à défaut, l'accord mettant fin au contrat est nul, faute d'avoir respecté les règles de forme applicable (art. 266l al. 2 et 266o CO; LACHAT, op. cit., p. 601).

E. 3.1.2

En vertu de l'article 266l CO, le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par écrit. L'alinéa 2 précise que 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. Le formulaire doit préciser la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation de bail et l'autorité de conciliation compétente (art. 9 al. 1 let. d et e OBLF; MONTINI, op. cit., no 16 ad art. 266l CO).

C/8205/2012 - 10/14 - Le formulaire officiel doit en principe être signé à la main (art. 14 al.1 CO); il suffit cependant que la lettre d'accompagnement le soit à la main (MONTINI, op. cit., no 18 ad art. 266l CO; LACHAT, op. cit., p. 628). Il appartient au bailleur de prouver qu'il a envoyé le formulaire officiel de résiliation, et que celui-ci était joint à la lettre de congé (LACHAT, op. cit., p. 628). La résiliation qui ne respecte pas les règles de forme mentionnées ci-dessus est nulle (art. 266o CO; MONTINI, op. cit., no 3 ad art. 266l CO). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps. Elle doit être constatée d'office par le juge, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT, op. cit., p. 628).

E. 3.1.3

En l'espèce, il sied de rappeler que le bail liant les parties à la présente procédure a été conclu pour une durée de trois ans, renouvelable et a pris effet le 1er janvier 2006. Dès lors, en vertu de l'article 266 al. 2 CO, les parties sont liées par un contrat de durée indéterminée, ce dernier s'étant renouvelé tacitement dès le 1er janvier 2009. Dans son courrier du 28 février 2008, D. _____, directeur de l'appelante, a rappelé à l'intimée que le droit d'usufruit de l'appelante prendrait fin le 31 janvier 2012. L'appelante a toutefois relevé qu'elle entendait négocier un nouveau droit d'usufruit avec l'Etat de Genève pour une durée de trente ans. Il était également spécifié que dès que l'appelante bénéficierait d'un nouveau droit d'usufruit, elle serait en mesure de revoir l'arrangement conclu avec l'intimée et de le prolonger au-delà du 31 décembre 2011. Par correspondances des 2 décembre 2010 et 25 novembre 2011, l'appelante a signifié à l'intimée la fin de leurs rapports contractuels pour le 31 décembre 2011, sans l'accord de l'intimée. Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que l'intimée n'a jamais consenti à la fin des rapports contractuels pour le 31 décembre 2011. Cela ne ressort d'aucune pièce versée à la procédure ni des dépositions recueillies par les premiers juges. C'est même le contraire qui ressort du courrier, dont les termes sont extrêmement clairs, adressé par l'appelante à l'intimée en date du 2 décembre 2010. Les termes de ce courrier s'apparentent à une résiliation unilatérale du contrat de bail à loyer conclu entre les parties en date du 20 décembre 2005, cependant non conformes aux exigences de forme prescrites par l'article 266l al. 2 CO. Dès lors, aucun accord consensuel ne peut être retenu quant à la fin des rapports contractuels.

E. 3.2

L'appelante soutient que l'intimée aurait fait preuve de mauvaise foi et que, dès lors, l'article 271a al. 1 let. d CO ne trouverait pas application dans le cas présent.

E. 3.2.1

En vertu de l'article 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en

rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi.

C/8205/2012 - 11/14 - Il s'agit ici d'une forme particulière du congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, no 24 ad art. 271a CO). Le législateur a voulu garantir au locataire la possibilité de saisir librement les juridictions chargées de résoudre les litiges de bail à loyer. Le bailleur ne doit pas pouvoir mettre fin à une procédure qui l'ennuie, par une simple résiliation du bail. La protection est limitée dans le temps, pour la durée de la procédure (LACHAT, op. cit., p. 746). Le locataire est protégé contre les congés donnés pendant les procédures de conciliation et les procédures judiciaires ultérieures. Peu importe que le locataire soit demandeur ou défendeur. Peu importe également l'objet de la procédure (opposition à une hausse de loyer; demande d'exécution des travaux, contestation relative aux frais de chauffage et d'eau chaude, constatation de la nullité d'une transaction couplée, etc.), pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette dernière condition doit être interprétée largement (LACHAT, op. cit., p. 746). La protection commence avec la saisine de l'autorité de conciliation ou du juge. Elle se termine lorsqu'un jugement définitif est entré en force ou qu'une transaction judiciaire intervient (CONOD, op. cit., nos 27-28 ad art. 271a CO). Le congé est donné en cours de procédure s'il est reçu par le locataire après le début et avant la fin de celle-ci; peu importe qu'il soit notifié pour une échéance postérieure à la fin de la procédure. Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi (LACHAT, op. cit., p. 747; CONOD, op. cit., no 29 ad art. 271a CO). Le législateur a toutefois permis au bailleur de renverser cette présomption dans les six cas mentionnés à l'article 271a al. 3 CO. Le bailleur assume le fardeau de la preuve. S'il parvient à établir que le congé remplit les conditions de l'une de ces six hypothèses, l'article 271a al.1 let. d CO ne trouve pas application (ATF 131 III 33, consid 3; LACHAT, op. cit., p. 748). La protection de l'article 271a al. 1 let. d CO est accordée indépendamment de l'issue de la procédure. Le locataire qui, en définitive, perd son procès est protégé, à moins qu'il n'ait introduit la procédure au mépris des règles de la bonne foi. La faute du locataire doit ici confiner à l'abus de droit (LACHAT, op. cit., p. 749; CONOD, op. cit., no 32 ad art. 271a CO, p. 1043).

E. 3.2.2

En l'espèce, le congé litigieux a été notifié le 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012. Or, à cette date, deux procédures étaient en cours par-devant le Tribunal des baux et loyers. En effet, l'appelante a agi en évacuation contre l'intimée par la voie dite des cas clairs en date du 9 janvier 2012, cette dernière n'ayant pas libéré les locaux le 31 décembre 2011. Le congé notifié le 29 mars 2012 est ainsi intervenu en cours de procédure puisque cette

C/8205/2012 - 12/14 - procédure n'a pris fin que le 17 décembre 2012, soit à réception de l'arrêt de la Cour de céans ACJC/1827/2012 qui confirmait l'irrecevabilité de la requête en évacuation for- mée par l'appelante. Par ailleurs, l'intimée a interjeté une procédure en validation de consignation de loyers, exécution de travaux et réduction de loyer pour diminution d'usage en date du 1er mars 2012 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La cause a été déclarée non conciliée et interjetée par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 31 mai 2012 (cause C/4503/2012). Ainsi, force est de constater qu'en date du 29 mars 2012, soit lors de la notification du congé, deux procédures étaient pendantes entre l'appelante et l'intimée. Dès lors, en vertu de l'article 271a al.1 let.d

CO, le congé notifié à cette dernière doit être annulé sauf s'il était constaté que le locataire avait procédé au mépris des règles de la bonne foi. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, le dossier ne comporte aucun élément permettant de retenir un comportement de l'intimée contraire à la bonne foi. Celle-ci n'a, de surcroît, jamais donné son accord quant à la fin des rapports contractuels. Comme relevé précédemment, c'est l'appelante qui a déterminé, unilatéralement, que le contrat de bail prendrait fin le 31 décembre 2011. Le congé notifié le 29 mars 2012 a dès lors été annulé à raison par les premiers juges. Le jugement attaqué sera confirmé.

E. 4

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 des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

C/8205/2012 - 13/14 - PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la FONDATION A. _____ contre le jugement JTBL/915/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2013 dans la cause C/8205/2012-4-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 à 15'000 fr.

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