

GE_GERICHTE ACJC/572/2018 vom 7. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_572_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/572/2018 du 7 mai 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/572/2018 del 7 maggio 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). 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2

Le Tribunal a considéré que le motif de congé allégué par les bailleurs à savoir le besoin de récupérer l'arcade litigieuse pour que leur fils puisse y exploiter une galerie d'art était réel. En effet, le congé avait été donné pour ce motif peu après l'acquisition de l'immeuble. Le fils des bailleurs avait confirmé les explications de ces derniers. L'acquisition était intervenue alors que E_____, qui avait déjà exploité une galerie par le passé, se trouvait au chômage et avait besoin d'un nouveau local. Les autres arcades dont les bailleurs étaient propriétaires étaient louées à long terme, de sorte qu'elles ne pouvaient pas être utilisées pour les besoins du fils des bailleurs. Aucun élément du dossier ne permettait de retenir que le motif allégué était un prétexte ou que le motif réel était de relouer l'arcade pour un loyer plus élevé. Il n'y avait pas de disproportion manifeste entre les intérêts en présence, l'intérêt du locataire à conserver une activité professionnelle dans cette arcade alors qu'il avait dépassé l'âge de la retraite et qu'il disposait d'autres biens dans lesquels il pouvait stocker le contenu de l'arcade en attendant de pouvoir le revendre devant céder le pas devant l'intérêt des bailleurs à pouvoir mettre à disposition de leur fils, sans emploi, une arcade dans laquelle il pourrait ouvrir une galerie d'art urbain.

- 6/13 -

C/991/2017 L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le motif du congé invoqué par les bailleurs était réel en se fondant uniquement sur le témoignage de leur fils et sur les attestations écrites établies par l'ancien propriétaire et le courtier intervenu lors de l'achat de l'immeuble, relevant que ces attestations, ne constituant pas des titres au sens de l'art. 177 CPC, étaient dénuées de toute force probante. Selon lui le motif du congé était la volonté de relouer l'arcade à un tiers pour un prix supérieur. Le congé consacrait en outre une disproportion manifeste des intérêts en présence puisque la galerie exploitée par E. _____ par le passé n'avait pas dégagé de bénéfice, contrairement au magasin de l'appelant. Le projet du fils des bailleurs était quasiment inexistant. Au vu de son âge, l'appelant ne pouvait pas envisager de prendre un autre local à bail.

E. 2.1

Selon l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. S'il est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO). Une partie peut résilier le bail d'un local commercial en observant un délai de congé de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266d CO). En l'espèce, le bail était conclu pour une durée déterminée, mais a été reconduit tacitement, de sorte qu'il est devenu un contrat de durée indéterminée. Il n'est pas contesté que le délai de congé applicable a été respecté. Il convient par conséquent d'examiner si c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi.

E. 2.2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1

- 7/13 -

C/991/2017 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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, à savoir l'absence d'intérêt

à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 2.2). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 2.2) Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.1).

- 8/13 -

C/991/2017 Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur, - il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.2).

E. 2.2.2

Le besoin du bailleur ou de ses proches d'occuper eux-mêmes les locaux se rapproche beaucoup de la notion de besoin propre et urgent du bailleur lui-même ou de l'un de ses proches parents ou alliés que l'on trouve aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Lorsqu'il s'agit d'examiner si la résiliation ordinaire signifiée par le bailleur viole les règles de la bonne foi, on peut appliquer les principes dégagés par la jurisprudence dans ces trois contextes sur la notion de besoin propre et urgent. Il sied toutefois de rappeler que cette notion ne joue pas le même rôle dans les trois dispositions légales. Aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin propre et urgent influe sur la validité de la résiliation, alors qu'à l'art. 272 al. 2 let. d CO, il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.3.1). Le

besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 3.1.2). Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2; ACJC/1552/2014 du 17 décembre 2014).

E. 2.3

Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2).

- 9/13 -

C/991/2017 A teneur de l'art. 177 CPC, les titres sont des documents écrits propres à prouver des faits pertinents. La déclaration écrite par laquelle un témoin potentiel communique à une partie sa perception d'un événement pertinent peut être qualifiée de titre, dont la valeur probante est cependant restreinte, de sorte qu'une certaine réserve est de mise dans son appréciation (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 4, ad art. 177 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_438/2015 du 25 juin 2015 consid. 3.4).

E. 2.4

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le motif de congé allégué par les bailleurs, qui sont toujours restés constants dans leurs explications, ne serait pas réel. Il est en effet établi par attestation de l'Office cantonal de l'emploi que le fils des bailleurs est au chômage et les pièces produites démontrent qu'il a créé une galerie d'art en 2015. Entendu comme témoin par le Tribunal, E_____ a déclaré qu'en perdant son dernier emploi, il avait perdu le local dans lequel il exposait ses œuvres. Le fait que cette activité ne lui rapportait à l'époque pas de bénéfice substantiel est dénué de pertinence dans ce cadre. Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, E_____ n'a jamais "confirmé au Tribunal que son projet se trouvait à l'abandon". Il ressort au contraire de son témoignage qu'il entend continuer son activité de galeriste, qu'il dispose d'un stock d'œuvres et qu'il est en contact avec des artistes qui souhaitent exposer, mais que ce projet est mis en péril par le fait qu'il ne dispose actuellement pas de lieu d'exposition. Les affirmations des intimés sont en outre corroborées par la concordance temporelle entre le début de la période de chômage de E_____, l'acquisition de l'immeuble et la résiliation du bail litigieux. Au regard de ces éléments, qui sont en eux-mêmes suffisants pour retenir la réalité du motif de congé allégué, le Tribunal était fondé à considérer les attestations produites par les intimés comme un indice supplémentaire confirmant leur thèse. Il ressort en effet de ces deux attestations que, dès le début des négociations portant sur l'achat de l'immeuble, les intimés ont indiqué qu'ils entendaient utiliser l'arcade litigieuse pour permettre à leur fils d'y exploiter une galerie. Les

allégations de l'appelant selon lesquelles la résiliation serait motivée par le souhait de relouer l'arcade plus cher ne sont quant à elles étayées par aucun élément concret. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le motif avancé par les bailleurs à l'appui de la résiliation était réel, sérieux et digne de protection.

- 10/13 -

C/991/2017 C'est également à bon droit qu'il a retenu qu'il n'y avait pas de disproportion manifeste des intérêts en présence. Les intimés ont un intérêt certain à permettre à leur fils, qui se trouve au chômage, de pérenniser un projet professionnel qu'il a entamé il y a déjà plusieurs années. Par comparaison, l'intérêt de l'appelant, qui touche une rente AVS, dispose de revenus confortables et n'exploite son commerce que quelques heures par jour, apparaît moindre. En tout état de cause, s'il souhaite poursuivre une activité professionnelle, l'appelant pourrait soit louer une autre arcade, soit utiliser l'un ou l'autre des locaux dont il dispose en tant que locataire ou propriétaire pour y stocker les objets qu'il met en vente. Le congé est par conséquent valable et le jugement querellé doit être confirmé sur ce point.

E. 3

Le Tribunal a octroyé à l'appelant une unique prolongation de bail prenant effet au 31 mars 2018, relevant que, même s'il occupait les locaux depuis plus de trente ans, l'appelant avait largement dépassé l'âge de la retraite et n'entendait pas chercher un local de remplacement. Il n'expliquait pas non plus en quoi une longue prolongation de bail lui permettrait de mieux liquider ses affaires. Le besoin des bailleurs était relativement urgent, au regard du fait que leur fils était sans emploi et avait expliqué que tout retard supplémentaire serait préjudiciable à la réalisation de son projet professionnel.

L'appelant conteste cette appréciation sans former à son encontre de critique spécifique, se limitant à relever que les bailleurs avaient connaissance de ce que l'arcade était louée lors de son acquisition et que le fait qu'ils n'avaient pas résilié le bail de manière extraordinaire démontrait l'absence d'urgence du besoin invoqué.

E. 3.1

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. 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 de 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, JT 1977 I 558). Le but visé par l'institution de la prolongation de bail, soit la possibilité offerte au locataire de disposer du temps nécessaire pour se reloger, ne peut être atteint,

- 11/13 -

C/991/2017 s'agissant d'un local commercial, lorsque celui-ci n'a en réalité pas l'intention de continuer ses activités ailleurs. Cependant, même dans cette hypothèse, une prolongation peut se justifier si elle est de nature à permettre au locataire de mieux liquider ses affaires et donc d'éviter une perte financière substantielle, ou de lui servir de pont jusqu'à la retraite. En revanche, le seul fait de prolonger le plus possible une situation profitable ne peut

constituer un motif de prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_685/2010 du 28 mars 2011 consid. 3.3). L'octroi d'une prolongation suppose également 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; 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254, JT 1977 I 558). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Ce choix doit lui permettre de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 précité consid. 3.2).

E. 3.2

En octroyant à l'appelant une prolongation de bail unique de six mois, le Tribunal a fait une application correcte des principes susmentionnés.

Une prolongation supérieure ne se justifie en effet pas au regard du fait que l'appelant, qui est déjà à la retraite et dispose de revenus confortables, n'a fait aucune démarche pour retrouver des locaux de remplacement. Il n'explique pas non plus en quoi une plus longue prolongation de bail lui permettrait de mieux liquider ses affaires, étant souligné que, selon la jurisprudence, le seul souhait de prolonger le plus possible une situation profitable n'est pas un motif de prolongation de bail.

Les bailleurs ont quant à eux démontré avoir besoin le plus rapidement possible des locaux, puisque leur fils attend le départ de l'appelant pour s'y installer. Une

- 12/13 -

C/991/2017 présence prolongée de l'appelant dans l'arcade est ainsi de nature à entraver de manière significative la réalisation de son projet professionnel.

La connaissance qu'avaient les intimés du fait que l'arcade était louée au moment de son acquisition est irrelevante. Le fait qu'ils n'aient pas résilié le bail de manière extraordinaire ne démontre par ailleurs pas l'absence d'urgence du besoin invoqué.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 13/13 -

C/991/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 novembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/956/2017 rendu le 19 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/991/2017. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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