

GE_GERICHTE ACJC/578/2016 vom 20. Juli 2015

GE Cour de justice, 2015-07-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_578_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/578/2016 du 20 juillet 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/578/2016 del 20 luglio 2015

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). 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 des locaux, charges non comprises, s'élève à 19'560 fr. La valeur litigieuse est ainsi manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que 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.

- 7/11 -

C/16796/2014

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

En premier lieu, il convient de déterminer dans quelle mesure la résiliation notifiée le 21 juillet 2014, avec effet au 31 août 2014, est efficace.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de

diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2 p.111; 123 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3 p. 126 ss). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien la même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p.126; WESSNER, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p.192 n. 504).

La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non- respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1).

E. 2.1.1

La résiliation anticipée présuppose une violation grave (cf. art. 271a al. 3 let. c et 272a al. 1 let. b CO; ATF 132 III 109 consid. 2 p.111; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, p.345 n. 2380; WESSNER, op. cit., Droit du bail, n. 31 ad art. 257f CO; WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5e éd. 2011, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, op. cit., n. 33 ad art. 257f CO; VENTURI-ZEN-RUFFINEN, op. cit., p.147 ss n. 405 ss). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui consistent en des points essentiels du bail, remplit cette exigence (cf. WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 8 n. 22; arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3).

E. 2.1.2

Pour que l'efficacité du congé soit admise, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si les violations se poursuivent malgré l'avertissement

- 8/11 -

C/16796/2014 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C_118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (arrêt du Tribunal fédéral 4C_264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, les parties ont convenu que les locaux étaient destinés à l'usage de bureaux et non à l'usage d'un salon de massage. D'une part, le contrat le prévoit expressément et, d'autre part, le formulaire d'inscription pour les locaux fait mention de la recherche de bureaux pour y exercer la profession de représentant commercial. L'instruction menée par le Tribunal n'a pas permis d'établir que l'intimée aurait accepté ultérieurement une modification contractuelle s'agissant de la destination des locaux. Au contraire, il ressort des courriers électroniques échangés entre l'appelante et le Bureau de contrôle paritaire des chantiers, ayant ultérieurement été transmis à la régie, que la bailleuse n'était informée ni de la réelle destination des locaux ni de la réalisation des travaux d'aménagement. Les courriers échangés par la suite, en particulier les mises en demeure adressées par l'intimée les 3 juin 2014 et 11 juillet 2014 viennent corroborer cet état de fait, puisque, par celles-ci, la bailleuse a expressément mis la locataire en demeure de rétablir la situation. Les explications fournies par la locataire au sujet de E_____, par l'intermédiaire duquel elle aurait obtenu l'autorisation de la bailleuse d'exploiter les locaux comme un salon de massage et de réaliser les travaux d'aménagement ne sauraient par ailleurs fonder l'établissement d'une modification contractuelle car elles n'ont pas été démontrées. Au contraire, l'employé de la régie chargé de la gestion des locaux concernés a indiqué ne jamais avoir été en contact avec E_____ mais uniquement avec un représentant d'une société de relocation. Les enquêtes ont en outre démontré l'existence d'une violation persistante du contrat. La locataire a ainsi expressément déclaré que des personnes s'étaient prostituées dans les locaux dès le mois d'avril 2014, que les chambres étaient louées au prix de 100 fr. par jour et par pièce, et que le salon avait été annoncé à la Brigade des mœurs. Par ailleurs, le responsable du Bureau de contrôle paritaire des chantiers a confirmé que les locaux avaient été inspectés et qu'il avait été constaté la présence d'ouvriers construisant des cabines de massage.

- 9/11 -

C/16796/2014 L'appelante soutient que la durée écoulée entre le moment où l'intimée a connu la situation et sa première réaction serait trop longue et justifierait que le congé soit déclaré inefficace. Cela étant, son argument ne saurait être suivi au regard du temps écoulé et de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Ainsi, même à considérer que l'intimée aurait eu connaissance de la situation lorsque le Bureau de contrôle paritaire lui a transmis le courrier électronique de la locataire (au plus tôt le 25 mars 2014), il ne se serait écoulé qu'un peu plus de deux mois avant la première mise en demeure adressée par la régie. Par ailleurs, la mise en demeure du 3 juin 2014 a été suivie d'une seconde mise en demeure, datée du 11 juillet 2014, soit à l'échéance du délai fixé dans le premier avertissement. Enfin, la Cour constate que l'intimée a résilié le contrat le 21 juillet 2014, soit immédiatement à l'échéance du second délai imparti à la locataire. Ainsi, il y a lieu de considérer que l'intimée a agi avec la célérité nécessaire, sans violer la jurisprudence selon laquelle le congé est inefficace lorsque le bailleur n'a pas agi avec célérité.

E. 2.3

Les autres conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étant au surplus réalisées, les premiers juges ont ainsi valablement appliqué le droit en déclarant efficace le congé notifié le 21 juillet 2014, avec effet au 31 août 2014.

E. 3

L'appelante soutient par ailleurs que la résiliation serait contraire à la bonne foi et devrait être annulée.

E. 3.1

Au terme de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois 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 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4e éd. 2007, n. 4 ad art. 271 CO). L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 - 10/11 -

C/16796/2014 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO). L'admissibilité de l'annulation d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO n'est envisageable que dans des cas exceptionnels, par exemple lorsque le bailleur a imparti au locataire un délai pour se conformer au contrat et qu'il résilie ensuite avant l'échéance fixée (CPra Bail-[Pierre WESSNER], art. 257f CO N 48).

E. 3.2

En l'occurrence, l'intimée a résilié le contrat au motif que l'appelante ne faisait pas un usage des locaux conforme à celui convenu. Ce comportement est digne de protection et ne saurait être considéré comme étant contraire à la bonne foi. Au surplus, l'intimée a adressé deux mises en demeure à l'appelante, qui ne s'est pas conformée à ses obligations et qui n'a d'ailleurs pas indiqué souhaiter le faire.

Partant, le congé est valable.

E. 4

Aucune prolongation de bail ne peut être accordée en cas de résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO). Le bail ayant pris fin le 31 août 2014, l'appelante occupe les locaux litigieux sans titre juridique depuis cette date (art. 267 al. 1 CO). Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris s'agissant de l'évacuation immédiate de la locataire.

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). * * * * *

- 11/11 -

C/16796/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/886/2015 rendu le 20 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16796/2014-2 OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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. 1.2).

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