

# **GE\_GERICHTE ACJC/665/2013 vom 27. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_665\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_665_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/665/2013 du 27 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/665/2013 del 27 maggio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La décision entreprise est une décision finale susceptible d'appel si la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 1; ATF 119 II 147 consid. 1, 111 II 384 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'occurrence, eu égard au montant mensuel du loyer s'élevant à 3'930 fr. charges comprises (3'860 fr. + 70 fr., à l'exclusion du parking, non inclus dans la résiliation), la valeur minimale de 10'000 fr. ouvrant la voie de l'appel est atteinte. Formé dans le délai prescrit et la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

### **E. 2**

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 [éd.], 2011, in Commentaire CPC, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC). S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

### **E. 3.1**

Les appelantes invoquent une violation de l'art. 271 CO : la résiliation consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, d'une part, et, d'autre part, elles fustigent l'attitude contradictoire que les intimés ont adoptée envers elles. Ainsi, le congé leur a été notifié pour satisfaire les besoins d'une société locataire, qui avait sous-loué jusqu'à 30% de sa surface totale (902 m<sup>2</sup> + 318 m<sup>2</sup> = 1'220 m<sup>2</sup>, dont 417 m<sup>2</sup> cédés). En particulier, la cession supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> à L.\_\_\_\_\_ SA était intervenue malgré le besoin d'agrandissement de la société

- 8/13 -

C/9861/2011 sous-bailleresse. Par ailleurs, les intimés avaient attendu plus de neuf mois entre le premier courrier de résiliation et l'avis officiel, nonobstant le besoin urgent de cette

société et la crainte qu'elle quitte les lieux. Les appelantes considèrent que la sous-bailleresse pourrait s'étendre au premier étage, sans que cela n'entraîne des désagréments, puisqu'à l'époque elle occupait toute la surface des locaux sis aux nos 21-23 G \_\_\_\_\_. En tout état de cause, même si la sous-bailleresse quittait les lieux, les intimés seraient en mesure de relouer les locaux, ces derniers n'ayant pas démontré être liés par une clause du contrat de superficie leur imposant une obligation de location à un bureau d'ingénieur. Les intimés justifient la priorité donnée à la sous-bailleresse par la clause qui leur est imposée par la Ville de H\_\_\_\_\_ et par la nécessité d'assurer des revenus pour leur retraite. Ils contestent pour le surplus toute attitude contradictoire ou déloyale de leur part.

### **E. 3.2**

3.2.1. Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi. Les cas typiques d'abus de droit - absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, disproportion grossière des intérêts en présence - justifient l'annulation d'un congé, étant précisé que l'abus ne doit pas nécessairement être "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.4 et les références citées). En principe, chacune des parties est libre de résilier le bail pour l'échéance. La seule limite est le respect de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non conforme à l'usage convenu de la part du locataire. Il n'y a d'ailleurs pas d'attitude contradictoire de la part d'un propriétaire qui décide, après un certain nombre d'années, d'apporter des changements à l'usage de ses locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_643/2010 du 24 février 2011 consid. 3 et les références citées). La procédure prévue par l'art. 273 CO vise à examiner si l'exercice du droit formateur est conforme à la bonne foi, ce qui implique de se placer au moment où le congé a été signifié. Une réponse positive à cette question signifie que le droit formateur est épuisé et ce, depuis le moment où il a été valablement exercé, et non pas seulement à l'issue de la procédure qui confirme la validité du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.5). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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. Celui qui donne

- 9/13 -

C/9861/2011 le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1 et les références citées).

### **E. 3.2.2**

En l'espèce, les parties ne remettent pas en cause, avec raison, le fait que leur nouvelle convention du 4 décembre 2008, avec effet du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2011, a été résiliée par les intimés pour cette dernière échéance, laquelle a été reportée au 31 décembre 2013 en application de l'art. 269b CO, qui impose une durée minimale de cinq ans au bail lorsque le loyer est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation. Ensuite, ce congé a été justifié par les besoins de la société locataire et sous-bailleresse, dont le besoin de créer des postes de travail supplémentaires a été explicitement admis par les appelantes. La décision des intimés de privilégier les intérêts de la société locataire au détriment de ceux

des appelantes s'explique par les relations professionnelles que D\_\_\_\_\_, toujours officiellement membre du conseil d'administration de celle-ci, continue d'entretenir avec elle. Certes, les appelantes se sentent préféritées par les sous-locations successives que la société sous-bailleresse a consenties, au point d'être à l'étroit dans ses locaux. Cependant, la décision des bailleurs s'explique par des motifs qui ne sont pas critiquables, dès lors que la restitution de la surface sous-louée par L\_\_\_\_\_ SA nuirait à la bonne collaboration développée entre ces sociétés et que, par ailleurs, les locaux sous-loués au cabinet médical sont trop vastes pour l'agrandissement envisagé par la sous-bailleresse. Ensuite, le fait que la résiliation soit intervenue plus de neuf mois après une première intention exprimée dans ce sens ne rend pas le congé abusif, mais a permis aux appelantes de bénéficier d'un temps supplémentaire avant que les bailleurs ne confirment leur intention de mettre un terme au contrat. Enfin, dans l'hypothèse où la sous-bailleresse quitterait les lieux pour réaliser son agrandissement, il est vrai que les intimés pourraient relouer ses locaux, ceux-ci n'ayant pas été établis par pièces qu'ils étaient tenus par une obligation de location à un bureau d'ingénieur. Il n'en demeure pas moins que le choix du locataire est une prérogative des bailleurs, de sorte que les appelantes ne peuvent pas se substituer à ces derniers à cette fin. Le grief des appelantes n'est pas fondé. Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront, dès lors, confirmés.

#### **E. 4.1**

Les appelantes justifient l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de six ans par la difficulté de trouver des locaux adaptables pour l'exploitation de l'école et de cabinets de traitement, qui soient calmes, desservis par les transports publics,

- 10/13 -

C/9861/2011 disposant d'un accès pour personnes handicapées, de places de parking, et situés à H\_\_\_\_\_ où elles ont développé un tiers de leur clientèle. Les locaux en cause leur permettent d'acquérir leur seule source de revenus. Elles ajoutent avoir participé au financement de travaux (35'000 fr. en 2004 et 3'500 fr. en 2010), en accord avec les intimés, sans pouvoir les amortir si elles devaient libérer les locaux avant fin décembre 2019. L'urgence des bailleurs devait être relativisée, puisque l'avis de résiliation leur était parvenu longtemps après une première manifestation d'intention des bailleurs. Enfin, elles avaient entrepris de nombreuses recherches. Les intimés soutiennent que les appelantes ont été avisées de leur intention par simple courrier du 26 juin 2010 et qu'elles ont ensuite bénéficié d'un report d'échéance du contrat de deux ans, de sorte que l'unique prolongation de bail concédée par le Tribunal est équitable. Elles n'ont pas produit de nouvelles recherches et ils doutent du sérieux de leur démarche, puisqu'elles n'avaient pas remarqué l'annonce qu'ils leur avaient transmise.

#### **E. 4.2**

4.2.1. En vertu des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b CO). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur : a. les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat; b. la durée du bail; c. la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement; d. 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 et e. la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Le but de la prolongation est d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon la date de résiliation prévue, pour trouver des locaux de remplacement. Ne sont pas pertinents les inconvénients liés à la résiliation elle-même, inconvénients qui ne seraient que différés par le report du congé, et non pas sup-primés. En revanche, sont précisément des "conséquences pénibles" celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3 et la référence citée). Le juge doit procéder à une pesée des intérêts en cause en tenant compte de toutes les circonstances du cas concret (cf. art. 272 al. 2 CO ci-dessus). Le besoin du

- 11/13 -

C/9861/2011 bailleur doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence du besoin est souvent déterminante. Seul le besoin du bailleur (ou du sous-bailleur) et de ses proches doit véritablement être pris en compte (LACHAT, Commentaire romand, 2012, n. 13 ad art. 272 CO). Peut aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3 et les références citées). Pour des locaux commerciaux, le congé a notamment des conséquences pénibles si l'existence de l'entreprise qui les exploite est mise en péril ou si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauver la substance de son fonds de commerce (LACHAT, op. cit., p. 773). La décision du juge sur le principe d'une prolongation et sur sa durée relève de la libre appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3 et la référence citée).

#### **E. 4.2.2**

En l'espèce, les appelantes sont locataires depuis le 1er mars 2004, soit depuis neuf ans. C'est à la suite de la réception de l'avis de résiliation du bail du 12 avril 2011 qu'elles ont dû compter avec l'échéance du contrat à fin décembre 2011, reportée à fin décembre 2013, afin de trouver de nouveaux locaux, dès lors qu'elles avaient contesté la validité formelle de la résiliation du 25 juin 2010, laquelle n'avait pas été suivie rapidement par un avis de résiliation. Ensuite, les besoins des bailleurs, dont l'un d'entre eux est administrateur de la société locataire, et, en particulier, ceux de cette dernière, ne sont pas contestés. Les exigences posées par les appelantes pour les locaux de remplacement sont légitimes et rendent leurs recherches plus difficiles. Il n'en demeure pas moins qu'à teneur des pièces produites, elles n'ont commencé celles-ci qu'à fin novembre 2011, et non pas après réception de la résiliation du contrat à mi-avril 2011, et qu'elles n'ont pas produit de nouvelles pièces après février 2012, de sorte qu'au-delà de cette date, elles n'ont pas établi avoir effectué des recherches assidues, qu'elles auraient pu produire à l'appui de leur appel du 1er février 2013. Enfin, leur participation financière à des travaux avait été consentie dans la perspective d'un bail qui devait initialement venir à échéance au 31 décembre 2008, de sorte qu'elle ne justifie pas une prolongation jusqu'à fin décembre 2019. Il résulte de ce qui précède que l'unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2014 est adéquate et

permettra aux appelantes de disposer du temps nécessaire pour trouver des locaux de remplacement.

- 12/13 -

C/9861/2011 L'appel n'est pas fondé sur ce point, de sorte que le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera ainsi confirmé.

#### **E. 5**

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC, art. 95 al. 1 et 116 al. 1 CPC).

#### **E. 6**

La valeur litigieuse déterminée au considérant 1.1 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/9861/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1405/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2012 dans la cause C/9861/2011-5-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.