

GE_GERICHTE ACJC/719/2020 vom 27. April 2005

GE Cour de justice, 2005-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_719_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/719/2020 du 27 avril 2005

IT: GE_GERICHTE ACJC/719/2020 del 27 aprile 2005

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 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 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 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du

- 8/13 -

C/12433/2017 Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

Le même raisonnement doit s'appliquer à une procédure portant sur une demande de requalification du bail à terme fixe en bail de durée indéterminée (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1; ACJC/105/2019 du 24 janvier 2019 consid. 1.1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux se monte, à teneur du dernier bail du

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir admis que le bail s'était renouvelé tacitement à l'échéance du 30 juin 2012, violant ainsi l'art. 266 al. 2 CO. Il lui reproche également d'avoir procédé à une appréciation erronée et arbitraire des faits en retenant que

l'échéance du bail avait été reportée d'un commun accord au 30 juin 2014 et qu'il avait compris les implications du bail de durée déterminée signé le 14 mai 2014. Enfin, les art. 266l et 266o CO avaient également été violés puisque le contrat de durée déterminée du 14 mai 2014 constituait en réalité un congé déguisé, qui aurait dû être notifié au moyen d'une formule officielle sous peine d'être frappé de nullité.

L'appelant reproche finalement au Tribunal d'avoir retenu, en se fondant sur une appréciation erronée d'indices, qu'il y avait eu une succession de contrats de durée déterminée.

2.1 Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

- 9/13 -

C/12433/2017

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 (art. 266 al. 1 CO). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO).

Le bail à durée déterminée se distingue du bail à durée indéterminée en particulier sur les points suivants : prenant fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs, qui sont de nature impérative (cf. art. 273c CO). Dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif (ATF 128 III 419 consid. 2.4.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 499 n. 4.1.3 et p. 520 n. 5.2.10); si les parties décident de conclure un nouveau contrat, le bailleur pourra augmenter le loyer, qui sera susceptible de contestation au titre de loyer initial (art. 270 CO). Enfin, le délai pour requérir une prolongation de bail varie selon que le contrat est de durée déterminée ou indéterminée (art. 273 al. 2 CO; ATF 139 III 145 consid. 4.2.3).

Dans un système de baux à durée déterminée, chaque partie est entièrement libre de conclure ou non un nouveau contrat à l'expiration du précédent, sans avoir à se justifier. Le bailleur peut ainsi refuser son accord parce qu'il a succombé dans une procédure, ou parce qu'il estime le locataire trop revendicateur; le locataire n'a aucun moyen juridique de le contraindre à la poursuite des relations contractuelles. Ce risque peut inciter le locataire à se montrer docile et à ne pas revendiquer des droits, afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail; il pourra notamment hésiter à contester un loyer initial abusif, à demander des travaux ou à contester des décomptes de chauffage (ATF 139 III 145 précité consid. 4.2.3).

Dans un arrêt de principe concernant la conclusion successive de plusieurs contrats à durée déterminée, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion de tels contrats était licite, sous réserve toutefois d'une fraude à la loi, que doit prouver la partie prétendant être mise au bénéfice de la norme éludée. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs (ATF 139 III 145 précité consid. 4.2.3).

L'existence d'une telle fraude se détermine sur la base des circonstances d'espèce. Un bail de relativement brève durée déterminée, par exemple une année, visant exclusivement à vérifier le comportement du locataire et poussant celui-ci à renoncer à faire valoir ses droits comme contester le loyer initial, une hausse de loyer, un décompte de chauffage ou demander l'exécution de travaux constitue

- 10/13 -

C/12433/2017 une fraude à la loi (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 9 ad art. 255 CO citant l'ATF 139 III 145).

Le Tribunal fédéral, dans l'arrêt susmentionné, a retenu ainsi qu'il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Il s'agit de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4).

Lorsque le bailleur abuse de l'institution du contrat à durée déterminée afin de limiter les droits du locataire en cas de congé, il se justifie de traiter les contrats en chaîne comme des baux de durée indéterminée (LCHAT, op. cit., p. 797 et ss.; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, op. cit., n. 9 ad art. 255 CO).

L'interdiction de l'abus de droit est un principe général de l'ordre juridique suisse (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4; 137 V 394 consid. 7.1; 130 II 113 consid. 4.2), développé à l'origine sur la base des concepts propres au droit civil (art. 2 CC). Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3; 132 III 212 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.1).

La fraude à la loi (Fraus legis; Gesetzesumgehung) consiste à violer une interdiction légale en recourant à un moyen apparemment légitime pour atteindre un résultat qui, lui, est prohibé (ATF 132 III 212 consid. 4.2).

2.2 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il

- 11/13 -

C/12433/2017 peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2; ACJC/600/2019 du 29 avril 2019 consid. 3.2).

2.3 En l'espèce, l'appelant estime que le Tribunal a procédé à une appréciation erronée des preuves en considérant qu'il avait bien réceptionné le courrier du 12 avril 2012, qui consacrait l'extension de la durée déterminée du bail jusqu'au 30 juin 2014. Sur ce point, il reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de son incompréhension devant les enjeux liés à la durée de son bail et notamment au fait qu'il avait accepté une reconduction de la durée déterminée du bail.

Cette argumentation ne peut être suivie. Il résulte en effet des propos tenus par l'appelant lors de son audition qu'il avait compris qu'un nouveau bail était refait tous les cinq ans, raison pour laquelle il avait accepté le nouveau contrat qui lui était proposé en mai 2014, l'ancien bail venant à échéance. En outre, l'état de confusion et d'incompréhension dans lequel il se serait trouvé lors des diverses reconductions qui lui étaient proposées n'est pas démontré, ni même rendu vraisemblable. L'incapacité de comprendre les réels enjeux s'agissant de la durée du bail n'a d'ailleurs été développée qu'au stade de l'appel; ce point a certes été allégué devant le Tribunal, mais au stade seulement des plaidoiries finales du mois de novembre 2018, après clôture de l'instruction. Cette incapacité a été contesté par les intimés dans leur réplique du 22 novembre 2018; en négligeant de faire porter l'instruction du dossier sur ce point, l'appelant n'est donc pas parvenu à démontrer la réalité de ses allégués. Faute d'éléments de preuve suffisants, l'appelant ne saurait donc à nouveau s'appuyer, dans le cadre de son appel, sur cet état d'incapacité, qu'il a échoué à démontrer, et tenter d'en tirer argument pour soutenir sa cause.

Le simple fait que l'appelant ait, dans son courrier adressé à la régie le 20 février 2012, indiqué attendre l'établissement d'un nouveau bail dès le 6 juillet 2012 ne permet pas de retenir qu'aucun accord sur une reconduction de la durée déterminée du bail - fixée au 30 juin 2012 à teneur du jugement JTBL/606/2005 du 27 avril 2005 - jusqu'au 30 juin 2014 ne serait pas survenu entre les parties.

En effet, cette demande du 20 février 2020 confirme que l'appelant avait compris que le bail venait à échéance au 30 juin 2012 - échéance fixe qu'il avait acceptée alors qu'il était assisté d'un avocat et qui avait été entérinée dans un jugement définitif liant les parties - et qu'un nouveau contrat devait être conclu. La régie a répondu favorablement à ladite demande le 12 avril 2012 en prolongeant la durée déterminée du bail jusqu'au 30 juin 2014. Comme l'a relevé de manière convaincante le Tribunal, il apparaît peu crédible, au vu de l'historique des discussions des parties sur la durée du bail, que le courrier du 12 avril 2012 n'ait pas atteint l'appelant; si tel avait été le cas et si la durée du bail n'était pas claire pour ce dernier, l'on comprend mal pour quelles raisons il est resté inactif, alors

- 12/13 -

C/12433/2017 même qu'il était à l'origine de la demande du 20 février 2012 et qu'il croisait régulièrement le représentant de la bailleuse.

Enfin, la signature du dernier bail du 14 mai 2014 s'est inscrite dans la continuité des reconductions précédentes, raison pour laquelle il a été accepté et signé par l'appelant en parfaite connaissance de cause, étant rappelé, comme déjà relevé ci-dessus, que son état d'incompréhension ou d'incapacité à comprendre les enjeux quant à la durée du bail n'a pas été démontré faute d'éléments de preuve suffisants.

L'appelant n'a formulé aucune réserve s'agissant de la durée déterminée du bail, arrêtée au 30 juin 2019, qui apparaissait conforme à sa bonne compréhension de la reconduction du bail pour une durée de 5 ans. Le locataire a ainsi échoué à démontrer que le contrat du 14 mai 2014 était un bail congéable et que sa conclusion devait être considérée comme un congé déguisé, frappé de nullité au sens des art. 266l et 266o CO, faute d'emploi d'un avis officiel de résiliation; cette dernière exigence n'apparaissait en effet pas nécessaire en présence d'un bail de durée déterminée.

Quant au besoin des intimés de récupérer les locaux, leur représentant a déclaré qu'ils avaient développé plusieurs projets en lien avec l'emplacement occupé par l'appelant, notamment celui de déplacer l'entrée principale [des C_____], côté avenue 17_____, afin de créer une entrée directe avec la gare du CEVA et de développer un service de valet de parking, [les C_____] manquant de places de parkings. L'appelant ne remet d'ailleurs pas en cause les projets de réaffectation des intimés. Il apparaissait justifié pour ces derniers de proposer la conclusion successive de baux à durée déterminée et notamment une échéance fixe au 30 juin 2019, à quelques mois de la mise en service de la ligne du CEVA dont ils ont expliqué avoir eu une idée précise de l'entrée en fonction en 2014 déjà. Aucune velléité de frauder la loi ne saurait être reprochée aux intimés.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que la clause de durée déterminée du bail du 14 mai 2014, fixant une échéance ferme au 30 juin 2019, était valable, et ont débouté l'appelant de ses conclusions en constatation de droit.

Le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

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. * * * * *

- 13/13 -

C/12433/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 22 février 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/58/2019 rendu le 23 janvier 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12433/2017-1-OSD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.