

GE_GERICHTE ACJC/721/2016 vom 12. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_721_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/721/2016 du 12 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/721/2016 del 12 giugno 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, 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 minimale 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 consid. 1.1 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 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

- 7/15 -

C/3282/2014

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 1'250 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'250 fr. x 12 mois x 3 ans = 45'000 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est 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. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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).

E. 1.5

La pièce nouvelle produite par l'intimée est recevable au regard de l'art. 317 al. 1 CPC, car elle est postérieure à la décision querellée.

E. 2.1

L'appelante fait griefs aux premiers juges d'avoir violé l'article 47 al. 1 CPC et commis un déni de justice du fait que, dans son jugement, le Tribunal n'a pas traité la question d'une éventuelle récusation du juge assesseur D_____, alors qu'elle s'en était remise à justice à ce sujet à l'audience du 18 mars 2015. Celui-ci avait été en relation commerciale avec son ancienne bailleresse, il était intervenu dans les relations contractuelles, il avait lui-même rédigé et signé le contrat de bail du 28 septembre 1981 et la cause portait justement sur la controverse au sujet de la teneur des clauses particulières de ce bail. L'appelante ne s'était pas opposée directement à la présence à l'audience de D_____ et souhaitait que le Tribunal examine la question de la récusation de celui-ci pour la suite de la procédure, du fait que le témoin K_____, qui était une personne âgée, avait fait le déplacement au Tribunal et qu'il ne semblait pas raisonnable de s'opposer à son audition, ce qui l'aurait contrainte à revenir à une nouvelle audience.

E. 2.2

Toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial (art. 30 al. 1 Cst). A teneur de l'art. 47 al. 1 let. b et f CPC, les magistrats et les fonctionnaires judiciaires se récusent lorsqu'ils ont agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil juridique d'une partie,

- 8/15 -

C/3282/2014 comme expert, comme témoin ou comme médiateur ou s'ils pourraient être prévenus de toute autre manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant. La partie qui entend obtenir la récusation d'un magistrat ou d'un fonctionnaire judiciaire la demande au Tribunal aussitôt qu'elle a eu connaissance du motif de récusation. Elle doit rendre vraisemblable les faits qui motivent sa demande (art. 49 al. 1 CPC). Selon une jurisprudence bien établie, initialement fondée sur le fait qu'attendre le résultat d'une procédure pour faire valoir un tel motif contreviendrait à la bonne foi (ATF 114 Ia 278, rés. JdT 1990 IV 64), le droit de soulever un motif de récusation se périmé s'il n'est pas invoqué immédiatement (ATF 134 I 20, consid. 4.3.1; 132 II 485, consid. 4.3; 130 III 66, consid. 4.3). D'autres arrêts parlent d'une déchéance, et on pourrait aussi y voir une sorte de présomption de renonciation à demander le remplacement du magistrat ou du fonctionnaire concerné, sur le modèle de l'acceptation tacite de l'art. 18 CPC en matière de compétence razione loci (TAPPY, in Code de procédure civile commenté, art. 49, n. 19).

E. 2.3

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., commet un déni de justice formel et viole donc cette disposition, l'autorité qui se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement, n'établit pas entièrement les faits ou n'examine qu'une partie de la requête (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3).

E. 2.4

En l'espèce, pleinement consciente d'un éventuel cas de récusation, l'appelante n'a pas formulé une requête en récusation en bonne et due forme lors de l'audience du 18 mars 2015, se contentant de s'interroger sur la question de la récusation du juge assesseur D_____ et de déclarer laisser la question à l'appréciation du Tribunal. En demandant à cette audience que l'affaire aille de l'avant et que le témoin K_____ soit entendue, l'appelante a expressément renoncé à faire valoir la récusation du juge concerné avec pour effet qu'elle est déchuë du droit de s'en prévaloir. L'appelante n'a d'ailleurs pas persisté à demander cette récusation dans ses conclusions finales, confirmant ladite renonciation. La requête de récusation, déposée pour la première fois postérieurement au prononcé du jugement, est par conséquent tardive. A défaut de requête de récusation formulée en première instance, le Tribunal n'avait pas à examiner cette question. En tout état de cause, il n'était pas compétent pour le faire puisque la demande de récusation d'un magistrat est traitée par une délégation de cinq juges du Tribunal civil, à teneur de l'art. 13 al. 2 LaCC.

- 9/15 -

C/3282/2014 Le grief d'une éventuelle récusation ne peut pas être reçu à ce stade de la procédure après que l'appelante ait reçu la décision du Tribunal rejetant sa contestation du congé et lui octroyant une prolongation de bail inférieure à ce qu'elle avait demandé dans son écriture de plaidoirie finale. Partant, les premiers juges n'ont pas violé l'article 47 al. 1 CPC, ni commis de déni de justice.

E. 3.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les articles 18 al. 1 et 271 al. 1 CO, au motif que les parties au contrat de bail à loyer avaient convenu que la locataire pouvait exercer une activité commerciale dans une partie de l'appartement litigieux, laquelle avait commencé dès le début du bail au vu et au su de la bailleuse et de son concierge. Elle soutient que le texte du contrat est contradictoire, dans la mesure où, d'une part, l'usage d'habitation exclusivement mentionné sous-entend un domicile permanent et, d'autre part, l'article 3 prévoit que l'appartement doit être utilisé par les collaborateurs de la locataire venant fréquemment à Genève, sous-entendant un tournus et des déplacements fréquents. Cela est incongru, selon l'appelante, du fait que la locataire ne comptait dès le départ qu'un seul collaborateur. Quoiqu'il en soit, du moment que C_____ habitait l'appartement concerné, la locataire n'enfreignait pas les dispositions du contrat de bail en ayant également un usage professionnel de l'appartement. Selon l'appelante, la LDTR n'interdit pas les changements d'affectation partiels d'un logement utilisé à des fins d'habitation du fait qu'il suffit de demander une dérogation au département compétent, laquelle serait très probablement octroyée. L'activité commerciale, essentiellement de bureau, était restreinte et C_____ recevait parfois des clients à raison d'une à deux fois par année.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement

consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p; 120 II 31 consid. 4a; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait

- 10/15 -

C/3282/2014 que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte. L'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables (ATF 135 II 112 consid. 4.1). Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. En sa qualité d'auxiliaire du propriétaire de l'immeuble, le concierge représente ce dernier «sur place». Le bailleur pourra se voir opposer un consentement intervenu par actes concluants ou tacitement, du seul fait que son concierge a été avisé ou a eu connaissance d'une situation, et ceci même s'il n'en a jamais été lui-même informé (SIEGRIST, La conciergerie, 15ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 110 n. 74).

E. 3.3

A Genève, la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) a pour but notamment de préserver l'habitat existant (art. 1 al. 1). La LDTR régit tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b). La LDTR prévoit que nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1, occupé ou inoccupé (art. 7). Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 LDTR). En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement à certaines conditions (art. 8 al. 2 LDTR).

E. 3.4

En l'espèce, les parties au contrat de bail à loyer n'ont pas convenu que la locataire pouvait exercer une activité commerciale dans l'appartement litigieux. Le texte du contrat de bail à loyer est clair et n'est pas sujet à interprétation, dans la mesure où il prévoit expressément que la destination des locaux est un usage d'habitation exclusivement et que l'article 3 du contrat précise encore que

- 11/15 -

C/3282/2014 l'appartement sera occupé par les collaborateurs de l'appelante, venant régulièrement à Genève. Contrairement à ce que soutient l'appelante, ces deux clauses ne sont pas contradictoires, ni incongrues mais usuelles, même si la société locataire ne compte

qu'un seul collaborateur, ce que l'appelante n'a au demeurant pas établi. Le motif du congé, à savoir que l'appartement litigieux est partiellement utilisé pour l'exercice d'une activité commerciale interdite à teneur du contrat de bail à loyer, est digne de protection. La bailleuse avait indiqué à la locataire que cet usage était contraire au contrat de bail et E_____ avait répondu qu'après un petit écart, l'appartement était de nouveau utilisé pour un usage d'habitation exclusivement. Au vu de ce qui précède, il n'y a aucune place pour une modification des conditions écrites du contrat par actes concluants, contrairement à ce que soutient l'appelante. Il ne peut pas être reproché à la bailleuse de n'avoir pas vérifié les dires de E_____, dont elle n'avait pas de raison de mettre en doute la parole. L'appelante a échoué à établir que l'activité commerciale avait commencé dès le début du bail au vu et au su de la bailleuse et de son concierge. Ce dernier n'a pas été entendu comme témoin dans la procédure et le fait qu'il se rendait dans l'appartement litigieux pour faire les vitres ne suffit pas à démontrer qu'il était au courant de l'activité commerciale de l'appelante et du fait que celle-ci n'était pas autorisée. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'inscription de son siège à l'adresse de l'appartement et l'apposition de son nom sur les plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte d'entrée ne signifient pas qu'elle y déployait une activité effective.

E. 3.5

La résiliation du contrat de bail à loyer n'est pas non plus contraire à la bonne foi, dans la mesure où l'usage commercial d'une partie des locaux litigieux est contraire à la LDTR, législation de droit public. Si tant est que cela soit possible, ce que l'appelante a échoué à démontrer, cette dernière ne peut pas forcer la bailleuse à faire les démarches visant à obtenir une autorisation de changer partiellement l'affectation des locaux, ce d'autant plus au regard du fait qu'une telle autorisation serait conditionnée par la mise à disposition de surfaces de logement identique.

E. 3.6

La jurisprudence citée par l'appelante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2010 du 1er avril 2010) ne s'applique pas au cas d'espèce, car elle traite du cas d'une résiliation anticipée et de l'exécution de travaux de traduction à titre indépendant dans une partie de l'appartement dans lequel les locataires vivaient. Le Tribunal fédéral a considéré que cette activité ne constituait pas une affectation contraire aux fins d'habitation, dans la mesure où elle n'engendrait aucun va-et-vient et

- 12/15 -

C/3282/2014 aucun trouble. Le Tribunal fédéral a alors retenu que la résiliation anticipée n'était pas possible, du fait que les bailleurs n'avaient pas établi que la situation était grave au point d'être insupportable pour eux ou le voisinage. Or, dans le cas d'espèce, l'intimée a résilié le bail de manière ordinaire et l'appelante a admis recevoir ses clients dans l'appartement litigieux, de sorte que cette jurisprudence ne lui est d'aucun secours.

E. 3.7

Les premiers juges n'ont ainsi pas violé les articles 18 al. 1 et 271 al. 1 CO et le fait que C_____ habite l'appartement concerné, n'y change rien, contrairement à ce que soutient l'appelante. Partant, le congé est valable et le jugement sera confirmé sur ce point.

E. 4.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 272 al. 1 CO en ne lui octroyant pas une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans. Selon elle, l'activité commerciale partielle a été développée dans l'appartement depuis plus de trente ans et C_____ n'était pas conscient du fait que l'affectation des locaux concernés était contraire au contrat. L'appelante a recherché des locaux de remplacement et, étant une petite société avec un chiffre d'affaires restreint, elle pouvait difficilement supporter un loyer plus élevé que le loyer actuel. Enfin, C_____ s'était installé de manière quasiment définitive dans ces locaux.

E. 4.2

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

- 13/15 -

C/3282/2014 Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que 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 du 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). L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse,

d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié, T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993, SA X c/ F. et consorts). Selon le Tribunal fédéral, lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3, 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

E. 4.3

Les premiers juges ont retenu à juste titre que la bailleuse n'avait pas présenté un intérêt particulier à récupérer l'appartement rapidement. Du côté de la locataire, ils ont considéré à raison que l'appelante était titulaire du bail depuis plus de trente ans, qu'elle s'était écartée des conditions contractuelles quant à l'affectation de l'appartement et que C_____ devait être conscient de l'affectation des locaux contraire au contrat, celle-ci ressortant clairement du bail.

- 14/15 -

C/3282/2014 Par contre, et contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, il ressort du dossier que A_____ a fait certaines recherches de nouveaux locaux. Cela étant, il y a également lieu de prendre en considération que l'usage commercial d'une partie des locaux est contraire à la LDTR, législation de droit public. L'appelante n'a pas établi qu'elle pouvait difficilement supporter un loyer plus élevé que son loyer actuel. Contrairement à ce qu'elle soutient, le fait que C_____ se soit installé de manière quasiment définitive dans les locaux litigieux plus d'une année après la résiliation du bail n'est pas un élément à prendre en compte dans la pesée des intérêts. Au vu de ce qui précède, l'unique prolongation de deux ans accordée par le Tribunal jusqu'au 30 septembre 2016 sera confirmée.

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). * * * * *

- 15/15 -

C/3282/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 août 2015 par A_____ SA contre le jugement JTBL/734/2015 rendu le 12 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3282/2014-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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 :

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.