

GE_GERICHTE ACJC/765/2016 vom 18. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_765_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/765/2016 du 18 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/765/2016 del 18 settembre 2015

Erwägungen

E. 1

En vertu de l'art 405 CPC, les recours au sens large - incluant tant le recours (art. 319 ss CPC) que l'appel (art. 308 CPC) - contre un jugement communiqué après l'entrée en vigueur du CPC sont soumis au nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors qu'en application de l'art. 404 CPC, le Tribunal des baux et loyers a continué à appliquer l'ancien droit de procédure, c'est la bonne application de cet ancien droit par les juges de première instance qu'il convient de

- 8/14 -

C/28039/2010 contrôler (arrêt du Tribunal fédéral 4A_608/2011 du 23 janvier 2012 consid. 3.3.2).

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Rien ne commande de traiter différemment une procédure portant sur la constatation de la validité d'un contrat de bail. Son objet porte, en effet, également sur le maintien des rapports contractuels

E. 2.1

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). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème éd. 2013 n. 9 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 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 2.2

En l'espèce, les locataires demandent que la validité du bail soit constatée aux mêmes conditions. Le dernier loyer s'élevait à 8'941 fr. depuis le 1er janvier 2009. En prenant en compte la durée contractuelle plaidée par les locataires, soit cinq ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (8'941 fr. x 12 x 5 ans = 536'460 fr.).

E. 2.3

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.

E. 2.4

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).

- 9/14 -

C/28039/2010

E. 3.1

Les appelants se plaignent d'une violation de leur droit à la preuve au sens de l'art. 8 CC.

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Ce principe fondamental de la répartition du fardeau de la preuve était énoncé de la même manière à l'art. 186 aLPC. Quant à l'art. 196 aLPC, il consacrait le principe de la libre appréciation des preuves par le juge (ATF 134 III 224 consid. 5.2)

L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1) Le juge peut toutefois renoncer à l'administration de certaines preuves, notamment lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige. Ce refus d'instruire ne viole leur droit d'être entendues que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (cf. ATF 131 I 153 consid. 3 et les références).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont tout d'abord refusé d'instruire les questions relatives à des travaux survenus dans l'immeuble où se trouve l'arcade litigieuse. Une telle question n'a pas de rapport avec le litige. Certes, les appelants allèguent que ces travaux seraient à l'origine du litige. Ils ne fournissent toutefois aucune précision à ce sujet. Il sera rappelé que le litige a trait aux clauses contractuelles relatives à la fin du contrat conclu en 2005, à la conclusion d'un bail tacite et à l'octroi d'une prolongation de bail. L'on peine ainsi à comprendre dans quelle mesure des travaux survenus dans l'immeuble auraient un quelconque lien avec l'objet du litige. Il ne s'agit, par ailleurs, pas de se prononcer au sujet des motifs invoqués à l'appui d'une résiliation de bail, puisqu'aucune résiliation n'a été signifiée et que la bailleuse soutient que le bail est de durée déterminée, à savoir qu'il prend fin sans résiliation. Les premiers juges ont également renoncé à l'audition de témoins supposés s'exprimer sur la situation du marché locatif à Genève. La situation sur le marché locatif à Genève n'est pas de nature à résoudre les questions liées aux clauses contractuelles et à l'éventualité de la conclusion d'un bail tacite. S'il est toutefois vrai qu'elle est susceptible d'avoir une influence sur la durée de la prolongation du bail, il ne s'agit pas de

faits qui pourraient être rapportés témoignage. Il est d'ailleurs douteux que les personnes citées aient des compétences et les connaissances empiriques nécessaires. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a refusé d'entrer en matière. Le Tribunal a finalement refusé d'entendre un témoin devant s'exprimer sur les circonstances de l'établissement du contrat. A bon droit, par appréciation anticipée des preuves, il était fondé à retenir que le contrat conclu en 2005 faisant

- 10/14 -

C/28039/2010 l'objet d'un document écrit circonstancié, et aucune circonstance particulière n'a été alléguée en lien avec la conclusion de ce contrat. Enfin, il n'était pas nécessaire d'entendre, à nouveau, le témoin E_____ qui n'avait pas été assermenté, puisque ce témoin n'a pas été en mesure de renseigner utilement le Tribunal. En conséquence, le Tribunal des baux et loyers n'a pas violé le droit à la preuve des appelants.

E. 4

Les appelants formulent un certain nombre de griefs en lien avec les conditions de la fin du contrat et l'option de renouvellement de bail dont ils indiquent avoir fait usage.

E. 4.1

Comme le contrat de travail, le bail à loyer 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 (art. 255 al. 1 et 2 et art. 266 al. 1 CO); si un tel bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO) (ATF 139 III 145 consid. 4.2). Selon la doctrine, il arrive que le contrat de durée déterminée comporte une clause d'option, qui permet à l'une des parties de le prolonger par une déclaration unilatérale de volonté. Il ne s'agit d'une véritable option que si les parties ont défini à l'avance le montant du loyer pour la durée de la prolongation, à défaut de quoi, l'option est qualifiée de «improprement dite» et ne permet pas à son bénéficiaire de prolonger le bail unilatéralement. L'option peut prévoir une prolongation pour une durée déterminée ou indéterminée, et peut parfois être exercée plusieurs fois de suite. Une fois exercée, l'option est irrévocable et ne peut être assortie ni de conditions, ni de réserves. Le bénéficiaire de l'option doit s'en prévaloir de manière conforme aux règles de la bonne foi, c'est-à-dire l'exercer à temps dans le délai contractuellement prévu (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 606 et ss; BOHNET/DIETSCHY, *Commentaire pratique - Droit du bail à loyer*, n. 21 et ss ad art. 255 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 255 CO). Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit. Il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concludants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en

- 11/14 -

C/28039/2010 compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du

E. 4.2

En l'espèce, le bail liant les parties est un contrat à durée déterminée au sens de l'art. 255 al. 2 CO, puisqu'il prend fin sans résiliation préalable le 31 décembre 2012 (art. 8 in fine du contrat), ce qui n'est au demeurant pas remis en cause par les parties.

E. 4.2.1

L'art. 10 de ce contrat prévoit toutefois une option de renouvellement, devant être exercée par lettre recommandée au plus tard le 31 décembre 2009, à défaut de quoi elle devient caduque. Il est constant que cette option n'a pas été exercée dans ce délai, ce que les locataires ont admis lors de l'audience du 26 septembre 2013. Ils soutiennent que l'option leur a été à nouveau ouverte par la bailleresse à l'occasion des échanges de correspondances du début de l'année 2010, et qu'ils y auraient donné une suite favorable dans leur courrier du 26 juin 2010. Cependant, les échanges de correspondances invoqués par les locataires sont clairs. La bailleresse a, à plusieurs reprises, indiqué que le bail avait pris fin au 31 décembre 2010. Le fait qu'il ait été donné la possibilité aux locataires de formuler une offre d'un nouveau bail (soumise à acceptation; art. 1 CO), n'a pas pour effet de faire renaître un droit d'option (acte unilatéral) qui n'a pas été exercée en temps utile. Au demeurant, le courrier du 29 juin 2010 est conditionné à l'octroi d'une durée de bail de 10 ans. Or, comme rappelé plus haut, l'exercice du droit d'option ne peut être soumis à conditions. Ainsi, l'option figurant dans le contrat n'a pas été exercée valablement, de sorte que le bail ne s'est pas renouvelé.

E. 4.3

Les locataires voient dans le délai d'un an pour exercer l'option, une clause insolite, qui ne leur serait pas opposable. Selon la jurisprudence, une clause est insolite lorsqu'elle modifie essentiellement le caractère du contrat, ou s'écarte notablement du cadre légal caractéristique du contrat en question. Plus une clause affaiblit les conditions juridiques du partenaire contractuel, plus il s'impose de la qualifier d'insolite (ATF 135 III 225 consid. 1.3 = SJ 2009 I 448). L'on ne saurait retenir qu'un délai pour l'exercice d'une option de renouvellement modifie essentiellement le caractère du contrat, ou s'écarterait notablement du cadre légal caractéristique dudit contrat. D'ailleurs, l'existence d'un délai pour l'exercice de l'option est traitée dans les trois ouvrages de doctrine cités plus haut (cf. supra consid. 4.1) au sujet de l'option de renouvellement de bail. Que ce délai soit d'un an, dans un contrat de bail conclu pour cinq ans et portant sur un local commercial, n'est ni inusuel, ni de nature à modifier essentiellement le caractère du contrat, ou à s'écarter du cadre légal caractéristique. Ainsi, l'on ne

- 12/14 -

C/28039/2010 se trouve, en aucune façon, en présence d'une clause insolite dont il n'y aurait pas lieu de tenir compte.

E. 4.4

Reste à déterminer si les parties se sont entendues sur la conclusion d'un nouveau bail. Comme indiqué ci-dessus, les échanges survenus dans la première moitié de l'année 2010, ne sauraient être considérés comme la conclusion d'un bail de manière écrite, puisque dans leur courrier du 29 juin 2010, les locataires n'acceptent pas de proposition de la bailleresse,

mais formulent une contreproposition comportant une condition supplémentaire, soit un bail conclu pour 10 ans. Cette offre a été refusée le 26 octobre 2010. Ainsi, aucun nouveau bail n'est venu à chef (de manière écrite). Les locataires font valoir qu'un nouveau bail serait venu à chef tacitement en raison de l'envoi de factures comportant la mention de loyer au début de l'année 2011, plutôt que de factures d'indemnité pour occupation illicite. Ils y voient l'acceptation de la conclusion d'un nouveau bail. Leur offre du 26 juin 2010 a été refusée par courrier du 26 octobre 2010 de la bailleuse qui a encore exprimé, le 9 novembre 2010, que le bail ne s'est pas renouvelé, et qu'il arriverait à échéance le 31 décembre 2010. Dans ces circonstances, l'envoi de trois bulletins de versement portant la mention de loyer devait être compris comme résultant d'une erreur, erreur que la bailleuse a rapidement rectifiée. La seule circonstance de l'envoi de trois factures de loyer n'est ainsi pas suffisante à permettre de conclure à l'existence d'un bail venu à chef tacitement entre les parties, alors même que la bailleuse a réitéré ses courriers précisant que le bail prenait fin le 31 décembre 2010. 5. Les appelants s'en prennent également au refus de toute prolongation de bail par les premiers juges. 5.1 Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée, lorsque la fin du contrat aurait pour lui, ou sa famille, des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifie (art. 272 al. 1 CO). Il doit en faire la demande soixante jours avant l'expiration du contrat (art. 273 al. 2 lit. b CO). En matière de baux portant sur des locaux commerciaux, la prolongation peut être au maximum de six ans (art. 272b al. 1 CO). L'autorité compétente procède à une pesée des intérêts en application des critères de l'art. 272 al. 2 CO. L'art. 272a CO prévoit des cas dans lesquels aucune prolongation n'est octroyée, cas qui n'entrent pas en considération en l'espèce. Il est admis en jurisprudence, que l'absence de recherches d'une solution de remplacement, ou des recherches insuffisantes auront un effet sur l'octroi, et cas échéant, la durée de la prolongation de bail, en particulier lorsqu'il s'agit d'une demande de deuxième prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral

- 13/14 -

C/28039/2010 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 3.3 et 4A_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.2). 5.2 En l'espèce, les premiers juges ont débouté entièrement les locataires de leurs conclusions en prolongation de bail en raison de recherches jugées insuffisantes. Certes, les locataires ne justifient que d'une seule postulation pour des locaux de remplacement, et ne démontrent pas la nécessité de disposer de locaux uniquement à la rue D_____, mais il ne s'agit que l'un des éléments devant entrer dans la pesée des intérêts. Il y a lieu encore de tenir compte de la durée du bail initiale de cinq ans, et de l'existence de l'option de renouvellement, même si les locataires n'en ont pas fait usage en temps utile. La perte d'une arcade située à l'adresse prestigieuse, même si les locataires disposent d'une autre boutique, est de nature à entraîner des conséquences pénibles. Pour sa part, le bailleur ne justifie pas d'une urgence particulière à récupérer les locaux. Finalement, il ne se justifie pas d'octroyer aux locataires une première prolongation de bail, leur laissant la possibilité d'en requérir une seconde. En effet, compte tenu de la durée de la procédure, ils obtiendraient alors, de facto, six ans de prolongation au total, ce qui serait inéquitable pour la bailleuse, à laquelle l'on se saurait imposer une prolongation plus longue que l'option à laquelle les locataires n'ont pas droit. En définitive, et en tenant compte de l'ensemble des circonstances (art. 4 CC), une unique prolongation de bail de deux ans et demi apparaît appropriée, et de nature à concilier les intérêts des deux parties. 5.3 Le jugement entrepris sera dès lors modifié en ce sens. 6. En dernier lieu, les appelants considèrent que le

jugement entrepris est arbitraire. Cela étant et dans la mesure où ils ne font que reprendre l'ensemble des griefs déjà traités, celui tiré de l'arbitraire n'a pas de portée propre. 7. 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). * * * * *

- 14/14 -

C/28039/2010

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 octobre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1028/2015 rendu le 18 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28039/2010. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveaux : Octroie à A_____ et B_____ une unique prolongation de leur bail au 30 juin 2013. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 2.2).

E. 9

juin 2015 consid. 4.1 et les références).

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