

GE_GERICHTE ACJC/767/2016 vom 6. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_767_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/767/2016 du 6 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/767/2016 del 6 giugno 2016

Erwägungen

E. 5

décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1). 2.1.2 La liberté de mettre un terme au contrat de bail est limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). 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 que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 735 s.). 2.1.3 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). 2.1.4 Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal

- 10/15 -

C/12586/2013 fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s). Dans le cadre de travaux d'importance, la résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la

durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi. Lorsque la résiliation est donnée pour exécuter des travaux en vue desquels le bailleur soutient qu'il est indispensable de libérer les lieux, il est nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; 135 III 112 consid. 4.2). 2.2 Dans le cas d'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé n'a pas varié. Il s'agit d'un projet de grande envergure qui vise l'adaptation de la ligne ferroviaire touchant notamment B_____, aux critères actuellement en vigueur en matière de sécurité, d'accessibilité et d'accueil. Les travaux envisagés sont d'un intérêt public évident, comme l'ont retenu les juges du Tribunal. Ils nécessitent l'installation d'un chantier qui couvre toute la zone de la gare et déborde sur plusieurs dizaines de mètres les abords des quais actuels qui doivent être élargis. Des passages doivent être mis en place pour la fréquentation des lieux pendant les travaux par les différents usagers, piétons ou véhicules, tout en les séparant pour assurer leur sécurité. Différentes zones de dépôts doivent par ailleurs être placées dans le contexte du chantier. Dans ce cadre, à teneur des faits allégués, des déclarations faites en audience et des pièces produites, les CFF ont prévu que la parcelle sur laquelle se situent les locaux loués servirait de zone de dépôt et de transit pour l'utilisation du passage à niveau devant permettre de traverser du côté du quai numéro 1 au chantier relatif au quai numéro 2, de l'autre côté des voies. Pour cet usage, les CFF ont décidé que cette parcelle devait être libérée du bâtiment existant qui serait démoli. Le motif du congé ainsi établi ne saurait constituer un prétexte, ce que la locataire ne soutient par ailleurs pas. Cette dernière considère cependant que le fait que les CFF pourraient placer les différentes installations du chantier ailleurs que sur la parcelle qui comporte l'objet loué, et laisser ainsi subsister le bâtiment existant,

- 11/15 -

C/12586/2013 pourrait rendre le congé abusif car consacrant une disproportion des intérêts en présence. Elle ne saurait être suivie dans ce raisonnement. En effet, le motif du congé étant établi, il appartient au bailleur de choisir comment il souhaite utiliser son bien, dont il a la possibilité de reprendre l'usage. Si les CFF ont choisi de faire libérer la parcelle litigieuse et de démolir le bâtiment qui y est situé, en vue de l'installation du chantier, cela appartient à leur prérogative de propriétaire. On ne saurait entraver leur droit de propriété que s'il est démontré qu'ils pourraient, même dans le cadre du projet motivant le congé, conserver la locataire en place, sans être gênés. Or, au vu des plans produits et des déclarations du chef de projet (témoin E_____), il est établi que les CFF ont besoin de l'espace prévu pour l'installation du chantier et que le projet permet d'exploiter au mieux la zone. En outre, à teneur des plans présentés dans le cadre du projet, l'emplacement où se situe le bien loué sera totalement entouré par d'autres zones destinées à être utilisées pour des objectifs précis du chantier. On ne peut dès lors raisonnablement pas considérer que le fait de déplacer les installations prévues sur la parcelle concernée permettrait d'une quelconque manière de conserver suffisamment de place pour le chantier, de sorte que les CFF ne seraient pas gênés dans la réalisation de leur projet. Au vu de ce qui précède, c'est à

bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu l'existence d'une disproportion des intérêts en présence dans le cadre du congé contesté. 2.2.1 Le raisonnement exposé ci-dessus implique que l'expertise requise par l'appelante ne doit pas être ordonnée car les pièces et témoignages figurant au dossier sont suffisants pour établir les faits pertinents pour trancher le litige. 2.2.2 Pour les mêmes motifs, les faits nouveaux allégués par l'appelante, ayant trait à des discussions entre la Commune et les CFF pour l'utilisation d'autres parcelles en guise de dépôt de matériel de chantier – outre le fait qu'il n'est pas établi qu'ils soient véritablement nouveaux au sens de la loi (art. 317 al. 1 CPC), ce qui est contesté par l'intimée et peut demeurer non tranché –, ne sont pas susceptibles de modifier la solution retenue. En effet, les CFF ont toujours allégué avoir besoin de toute la place disponible pour leur chantier, ce que leur chef de projet a confirmé en audience. La location d'une nouvelle parcelle à la Commune ne modifierait en rien le besoin invoqué à l'appui du congé. 2.3 Aussi, le jugement entrepris sera-t-il confirmé s'agissant de la validité du congé.

- 12/15 -

C/12586/2013 3. Dans la motivation succincte de ses conclusions subsidiaires, l'appelante conteste la durée de la prolongation qui lui a été accordée, qu'elle estime trop courte au regard du besoin invoqué par la bailleuse, celui-ci ne comportant aucun caractère d'urgence. L'intimée a également formé appel joint sur ce point, concluant à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée à l'appelante. 3.1 Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de six ans au maximum s'agissant de locaux commerciaux (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). 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, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). La durée de la prolongation ne peut être liée à un événement futur incertain, telle que l'entrée en force d'une autorisation de construire à obtenir par le bailleur. Le moment venu, la présence du locataire dans les locaux litigieux ne doit pas être une source de retard dans la réalisation du projet concerné (ATF 135 III 121 consid. 4 et 5). Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC).

- 13/15 -

C/12586/2013 3.2 En l'espèce, le Tribunal a accordé à l'appelante une unique prolongation du bail d'un an et demi, échéant le 30 septembre 2018, la bailleuse ayant un intérêt

légitime à ce que l'échéance du contrat soit déterminée. La prolongation accordée ne l'empêche pas de débiter les travaux, même si elle devait pour cela s'adapter de manière temporaire à cette situation et cette prolongation permet de laisser du temps supplémentaire à la locataire pour trouver un autre local commercial sans interrompre son activité professionnelle et d'atténuer ainsi les conséquences pénibles d'une résiliation. Les premiers juges ont considéré que la locataire travaillait dans les locaux litigieux depuis février 2007, soit depuis plus de huit ans, son salon de coiffure étant par ailleurs sa seule activité professionnelle, dans laquelle elle avait investi ses avoir de deuxième pilier. La locataire avait bien entrepris des démarches en vue de rechercher un nouveau local commercial, lesquelles avaient toutes échoué en l'état. Le marché de la location commerciale n'était cependant pas aussi tendu que celui de la location privée et son secteur de recherches de locaux de remplacement pourrait être étendu à un périmètre plus large, ce que la locataire avait commencé à faire selon ses propres déclarations. Les éléments pertinents ont été pris en compte par le Tribunal et l'appelante ne les conteste pas, se limitant toutefois, pour l'essentiel, à affirmer que le défaut de caractère urgent du besoin invoqué par les CFF justifie l'octroi d'une prolongation plus longue, de six ans. L'appelante n'explique cependant pas en quoi les difficultés liées à son déménagement seraient moindres dans six ans. En outre, la locataire a été prévenue en mai 2013 de la résiliation de son bail, soit près de quatre ans avant l'échéance, de sorte qu'elle a disposé d'un temps suffisant pour s'organiser. Par ailleurs, dans leur argumentation développée sur appel joint s'agissant de la prolongation, les CFF se sont contentés de soutenir que cette dernière nuirait très certainement à leur projet, notamment parce que la gare de B_____ n'était pas la seule à devoir être adaptée et qu'un déroulement selon le planning était indispensable. Cependant, ce projet n'a pas été définitivement approuvé et aucun planning définitif n'a été produit à la procédure. Par ailleurs, l'allégation de l'intimée selon laquelle la locataire était informée d'un potentiel projet et avait tout de même été d'accord de conclure en février 2012 un avenant prévoyant une nouvelle durée fixe de cinq ans qui ne pouvait ensuite se renouveler que d'année en année, n'a pas été établie. Ainsi, en définitive, au vu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce la décision du Tribunal accordant à l'appelante une unique prolongation du bail d'un

- 14/15 -

C/12586/2013 an et demi, soit jusqu'au 30 septembre 2018, apparaît appropriée et sera confirmée. 4. 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/12586/2013

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