

# **GE\_GERICHTE ACJC/768/2016 vom 9. September 2015**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_acjc\\_768\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_768_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/768/2016 du 9 septembre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/768/2016 del 9 settembre 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 (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 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 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

### **E. 1.2**

En l'espèce, les dernières conclusions de première instance s'agissant de la demande en paiement se montent à 20'000 fr. Par ailleurs, la valeur litigieuse de la procédure en contestation de congé s'élève à 217'350 fr. (72'450 fr. x 3 ans). Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est 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, 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, 2e 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. 2**

juin 2008 consid. 1.1 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En cas de cumul d'actions ou de jonction de causes, la valeur litigieuse correspond aux prétentions additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 18 ad art. 93 CPC).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

- 17/23 -

C/1069/2014 (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; JEANDIN, op. cit. n. 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), SUTTER-SOMM / HASENBÖHLER / LEUENBERGER [éd.], 2ème éd., 2013, n. 61 ad art. 317 CPC). Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants ont produit deux nouvelles pièces, soit une demande d'installation de procédés de réclame perceptibles du domaine public du 19 août 2009 et une autorisation du Service de la sécurité et de l'espace publics du 15 décembre 2009 relative à des procédés de réclame ayant un caractère permanent. Ces pièces sont irrecevables, faute d'avoir été produites devant les premiers juges, alors qu'elles étaient déjà en possession des appelants durant la procédure de première instance.

### **E. 3.1**

Les appelants font en premier lieu grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO.

### **E. 3.2**

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

- 18/23 -

C/1069/2014 Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui

permettre de remédier au problème (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 677). Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2 p. 111; 123 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3 p. 126 ss). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126; WESSNER, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p. 192 n. 504). La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A\_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1). La destination des locaux peut toutefois avoir été modifiée par actes concluants, puisque la conclusion d'un contrat de bail et a fortiori sa modification (pour autant qu'elle ne soit pas défavorable aux locataires) n'est soumise à aucune exigence de forme particulière (art. 11 CO; ATF 128 III 419 consid. 2.2 et 119 II 147 consid. 5).

### **E. 3.3**

Dans le cas présent, par courrier du 15 novembre 2013, les appelants ont été mis en demeure, dans un délai de trente jours, de notamment : - respecter la destination des locaux, soit l'exploitation d'un cybercafé, en mettant un terme à leurs activités non autorisées, notamment celle de vente de boissons alcoolisées; - cesser d'incommoder les locataires de l'immeuble par des nuisances sonores et olfactives provoquées par leur clientèle; - enlever la publicité, les enseignes et les panneaux relatifs aux activités non autorisées par le bail apposés sur la vitrine.

- 19/23 -

C/1069/2014 A défaut, il était indiqué aux appelants que leur contrat de bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO. Contrairement à ce que prétendent les appelants, le courrier du 15 novembre 2013 indique précisément quels sont les reproches qui sont portés à leur encontre. Le lien évoqué par les précités en relation avec le paiement de la somme de 20'000 fr. est dès lors irrelevant. S'agissant de l'absence éventuelle de respect de la destination des locaux, il convient en premier lieu de déterminer l'usage convenu. Durant les négociations qui se déroulées préalablement à la conclusion du contrat de bail du 31 mai 2012, l'intimée a toujours exclu une modification de la destination des locaux, ainsi que le démontrent son courrier du 24 avril 2012 ainsi que les déclarations de M \_\_\_\_\_. En effet, il y avait certes eu des discussions relatives à la destination des locaux, raison pour laquelle il avait été explicitement précisé qu'elle resterait essentiellement liée à l'exploitation d'un cybercafé. Aussi, à teneur du contrat de bail à loyer du 31 mai 2012, les locaux litigieux étaient destinés à l'exploitation d'un cybercafé. Cette même destination

avait été prévue par le contrat de bail du 23 août 2006 qui liait l'intimée aux précédents locataires, dont la titularité a été transférée aux appelants par acte du 1er août 2006 qui se sont engagés à respecter le contrat précité. Par courrier du 6 juin 2012, l'intimée a autorisé les appelants à vendre de la petite restauration, soit, selon les descriptions des appelants, paninis, croque-monsieur, hot-dogs, hamburgers etc. Toutefois, en contradiction avec l'usage convenu entre les parties, les appelants ont procédé notamment à la vente de produits d'épicerie, de cartes téléphoniques, de boissons alcoolisées et de coques de natel. Les appelants persistent à alléguer que l'intimée était informée de l'existence de ces activités et que dès lors elle les avait acceptées. Or, ainsi que l'ont, à juste titre, relevé les premiers juges, il est ressorti des témoignages de T\_\_\_\_\_, de D\_\_\_\_\_ ainsi que des déclarations de A\_\_\_\_\_ que le précédent locataire ne vendait pas de produits d'épicerie, ni de cartes téléphoniques, ou de vins ou d'alcools fort. Ce n'est qu'après les travaux exécutés par T\_\_\_\_\_ en 2013 et la conclusion du nouveau contrat de bail que ces activités ont débuté. L'intimée n'a ainsi jamais donné son accord relatif aux activités précitées. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir ainsi restreint l'exploitation d'un cybercafé à la seule possibilité donnée aux clients de surfer sur internet, en relevant que l'utilisation d'internet s'était largement démocratisée de sorte que les appelants s'étaient vus contraints de diversifier leurs activités. Cet argument n'est pas déterminant. La vente de produits d'épicerie, d'alcools forts, de cartes téléphoniques ou de coques de téléphone notamment ne relèvent

- 20/23 -

C/1069/2014 pas de l'exploitation d'un cybercafé. Par ailleurs, le contrat de bail dernièrement en vigueur a été conclu en 2013, soit alors que l'utilisation d'internet était déjà largement répandue. Aussi, les parties restaient liées par la teneur du bail conclu, sans que la destination des locaux n'ait été modifiée. De ce seul fait, leur utilisation actuelle représente une violation du contrat. Par ailleurs, à teneur des conditions générales pour locaux commerciaux faisant partie intégrante du bail, les appelants s'étaient engagés à ne pas modifier la distribution des locaux ni à en faire un autre usage que celui pour lequel ils étaient loués. Les conditions générales précitées prévoyaient que le bail pouvait être résilié par la bailleuse avant son expiration en cas d'observation de l'une des clauses du bail, notamment en cas de non-respect de l'affectation convenue ou de toute autre règle d'exploitation particulière. Les appelants étaient ainsi informés des conséquences d'un changement d'affectation des locaux litigieux. Partant, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées.

#### **E. 4**

CO). Il s'agit des cas où le bailleur a le droit de résilier le bail de manière anticipée. Dans ces hypothèses, il n'y a pas matière à peser les intérêts en présence. Le juge doit refuser la prolongation, même si la fin du bail a des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (CONOD, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 2 ad art. 272a CO). Dans cette hypothèse, les conditions de l'art. 257f al. 3 et 4 CO doivent être réalisées; en particulier, le locataire doit avoir reçu, en vain, une mise en garde écrite, dans les cas tombant sous le coup de l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, op. cit., p. 768).

#### **E. 4.1**

A teneur de l'art. 272a al. 1 let. a CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves

manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et

#### **E. 4.2**

Le contrat de bail à loyer des appelants ayant été résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO, les premiers juges ont à bon droit refusé de leur accorder une prolongation de bail.

#### **E. 5**

Les appelants font par ailleurs grief aux premiers juges de les avoir déboutés de leur conclusion en paiement de la somme de 20'000 fr. tel que les parties l'avaient convenu à la conclusion du contrat de bail du 31 mai 2012 et de son avenant du même jour. A cet égard, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu qu'ils auraient dû solliciter une prolongation du délai échéant au 31 août 2012 pour l'exécution des travaux.

- 21/23 -

C/1069/2014 Les précités ne contestant pas que les travaux pour lesquels ils réclament le versement de la somme de 20'000 fr. ont été exécutés postérieurement au 31 août 2012, il convient d'analyser si le non-respect de ce délai entraîne la perte de leurs droits.

#### **E. 5.1**

Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 60 consid. 4.1 p. 611 et les arrêts cités). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procèdera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_437\_2009 du 11 novembre consid. 3).

#### **E. 5.2**

En l'espèce, l'avenant au contrat du 31 mai 2012 ne prévoit pas que l'obligation de l'intimée devait s'éteindre si les travaux n'étaient pas effectués en date du 31 août 2012. Si l'intimée estimait que tel était le cas, il lui aurait incombé d'attirer l'attention des appelants sur le fait que le paiement de la somme de 20'000 fr. était subordonné au respect de ce délai. Le retard dans l'exécution des travaux par les appelants est explicable du fait du litige survenu entre les parties en 2012 concernant les travaux de remise en état de l'installation de climatisation que l'intimée n'a pas exécutés. Dans ces circonstances, les appelants ne peuvent se voir reprocher de n'avoir pas immédiatement entrepris les travaux litigieux. Il convient en outre de relever que l'autorisation de construire portant sur les travaux concernés n'a été délivrée qu'en novembre 2012. De surcroît, par courrier du 24 mai 2013, soit bien après l'échéance du délai précité, l'intimée a informé les appelants que sa participation aux travaux en 20'000 fr. n'était pas remise en cause sans faire de réserve concernant le respect du délai du 31 août 2012. Elle n'a pas non plus évoqué ce délai dans son courrier du

#### **E. 9**

juin 2013. Ce qui précède démontre que cette question n'était pas déterminante pour elle. Par conséquent, le jugement querellé sera modifié sur ce point et l'intimée sera condamnée à verser aux appelants la somme de 20'000 fr avec intérêts moratoires

- 22/23 -

C/1069/2014 à 5% l'an dès le 9 décembre 2013, date de la mise en demeure qui lui a été adressée par les appelants. 6. A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

- 23/23 -

C/1069/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1003/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 septembre 2015 dans la cause C/1069/2014.

Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau : Condamne la C\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 décembre 2013. Confirme le jugement précité pour le surplus. 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 BUETTLI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

La Présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

Le greffière : Maïte 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.