

GE_GERICHTE ACJC/787/2013 vom 8. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_787_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/787/2013 du 8 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/787/2013 del 8 ottobre 2012

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. Ceci vaut pour la procédure en seconde instance. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

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, no 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du

E. 2.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges et frais accessoires compris, s'élève à 80'376 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de

céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (80'376 fr. x 3 ans = 241'128 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). 3.

L'appelante fait grief au Tribunal des baux et loyers de n'avoir pas prononcé l'annulation du congé donné par l'intimée, celui-ci constituant tant une résiliation représsailles, une résiliation donnée dans les trois ans suivant un litige et une résiliation contraire aux règles de la bonne foi. 3.1. La résiliation d'un bail pour le prochain terme ordinaire (art. 266 CO) relève de la liberté contractuelle et n'exige pas de motif particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Elle est cependant annulable si elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), hypothèse notamment réalisée lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, est purement chicanier ou encore est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012, consid. 1 et 4A_255/2012 du 2 juillet 2012, consid. 2.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192). Dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 consid. 4.2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 463). Pour permettre au destinataire de la résiliation de déterminer si celle-ci consacre une violation des ces principes, le congé doit, sur requête, être motivé (art. 271 al. 2 CO). Les motifs à l'appui de la résiliation doivent reposer sur des faits réels (arrêts du Tribunal fédéral 4A_255/2012 précité; ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515), respectivement exister au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012, consid. 2.4; ATF 138 III 59 précité). L'absence de motivation véridique ou complète constitue un indice du caractère abusif du congé (ATF 138 III 59 précité; 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744 s.; 125 III 231 consid. 4b p. 240 = JdT 2000 I 195); toutefois, s'il est établi que la cause effective de la résiliation est légitime, l'application de l'art. 271 al. 1 CO n'entre pas en considération (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

- 8/13 -

C/29262/2010 Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Le bailleur doit, quant à lui, contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, à savoir fournir les éléments nécessaires à la vérification des motifs avancés et rendre au moins vraisemblables ces derniers (ATF 138 III 59 précité; arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.3; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1). S'il n'y parvient pas, le juge peut, dans le cadre de l'appréciation des preuves - ce qui n'emporte aucun renversement du fardeau consacré par l'art. 8 CC -, en déduire que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008, consid. 2.4.3 in fine et 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1 in fine). En effet, en l'absence d'un intérêt digne de protection suffisant reconnu, la signification d'un

congé est susceptible d'apparaître comme l'exercice d'une prétention inutile (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 53 ad art. 271 CO; LACHAT, in *Commentaire romand*, CC-I, 2010, n. 9 et 13 ad art. 271 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 738 n. 4.8 et note de bas de page no 96); le Tribunal fédéral a déjà statué en ce sens, jugeant que la résiliation notifiée par un bailleur à un locataire était annulable, à défaut pour ce dernier d'avoir suffisamment établi les motifs à son origine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 du 23 octobre 2009). Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (LACHAT, *op. cit.*, p. 738). A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 271 al. 1 CO ne saurait avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Il faut admettre que l'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, p. 120 n. 36).

3.2. Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition doit permettre au locataire de faire valoir ses prétentions, notamment en justice, sans avoir à craindre une mesure de rétorsion sous la forme d'une

- 9/13 -

C/29262/2010 résiliation; elle s'applique si le locataire fait valoir de bonne foi ses prétentions et qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011 consid. 3; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1 et 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.6; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 12/13 ad art. 271a CO; LACHAT, *op. cit.*, chap. 29, n. 5.2.1 à 5.2.4). Lorsque les conditions prévues par cette norme sont réalisées, la résiliation est alors irréfragablement réputée contraire à la bonne foi (LACHAT, *op. cit.*, ch. 29.5.1.1 p. 739). Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais nécessaires ou autres prétentions du bailleur, mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le Code civil, le Code des obligations ou l'ordonnance sur le bail à loyer du 9 mai 1990 (OBLF). Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, rapport qui peut résulter d'une grande vraisemblance. Si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, *op. cit.*, ch. 29.5.2.3 et 29.5.2.4 p. 740, 741 et réf. citées). Le locataire pourra cependant encore tenter de démontrer que la résiliation tombe sous le coup de la clause générale de l'art. 271 al. 1 CO qui dispose que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

3.3. Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le

locataire. L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail. L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4; ATF 130 III 563 consid. 2.1).

- 10/13 -

C/29262/2010 3.4. L'appelante fait valoir que le congé, donné suite à la proposition de conclure un nouveau contrat adressée par l'intimée en 2008, est annulable car donné, d'une part, trois ans après la fin d'un litige et, d'autre part, parce qu'il s'agit d'un congé-représailles. D'emblée, la Cour constate que cette offre n'a fait l'objet d'aucune réaction de l'appelante. Elle n'a pas retourné cette proposition à la bailleuse, marquant ainsi son refus d'acceptation de celle-ci. Ce refus ne saurait être considéré comme un litige, ni comme la survenance d'une solution amiable. Les parties n'ont eu aucune discussion et aucune d'entre elles n'a saisi la juridiction des baux et loyers d'une demande suite à cette offre. La résiliation n'est ainsi pas intervenue après la conclusion d'un accord entre l'appelante et l'intimée. Les conditions prévues par les art. 271a al. 1 let. e et 271a al. 2 CO ne sont ainsi pas réunies. Le refus d'accepter la proposition de la bailleuse ne saurait pas plus être considéré comme une prétention extrajudiciaire émise par un locataire en relation avec le bail, de sorte qu'il ne s'agit pas de congé de représailles. 3.5. Reste à examiner si la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi. A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2; Lachat, Le bail à loyer, p. 463). Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, suivant la doctrine moderne, relève d'une attitude contradictoire déloyale le congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période. Il s'agit ainsi d'une résiliation donnée au mépris des règles de la

- 11/13 -

C/29262/2010 bonne foi, typique d'un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 5.1; LACHAT, Le bail à loyer, p. 735; SVIT-KOMMENTAR, 3e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 271 CO; WEBER, Commentaire bâlois, 4e éd., n.

E. 4

juillet 2011).

- 7/13 -

C/29262/2010

E. 5

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. * * * * *

- 13/13 -

C/29262/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 novembre 2012 contre le jugement JTBL/1101/2012 rendu le 8 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29262/2010-5-B. Au fond : Annule ledit jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé notifié par C_____ le 19 novembre 2010 pour le 30 juin 2011 à A_____ SARL. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, 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

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