

GE_GERICHTE ACJC/794/2015 vom 29. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_794_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/794/2015 du 29 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/794/2015 del 29 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 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 consid. 1.1; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès

- 8/14 -

C/25276/2012 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 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'arcade, charges comprises, s'élève à 10'800 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, le fait nouveau invoqué par l'appelant, que l'arcade libérée par D_____ a été relouée à l'usage d'un glacier, est effectivement nouveau puisqu'il ressort des pièces produites par l'intimée que la location a pris effet le 1er mars 2014, soit à une date ultérieure à celle à laquelle le locataire pouvait soumettre ce fait pour la dernière fois aux premiers juges. Ce fait nouveau est partant recevable. Il en est de même des pièces produites par l'intimée, puisqu'à l'exception du contrat de bail du 12 février 2014, conclu avec E_____, elles ont été établies à une date ultérieure à celle du dépôt des plaidoiries finales des parties en première instance. Par ailleurs, s'agissant du contrat précité, il n'était pas pertinent pour la bailleresse de le produire avant la procédure de deuxième instance, soit avant que l'appelant ne fasse valoir le fait nouveau susmentionné et pour pouvoir répondre à l'argument qui en est inféré. Il s'agit donc d'une pièce nouvelle au sens de la loi. Toutes les pièces produites en appel par la bailleresse seront par conséquent déclarées recevables.

E. 3

S'agissant de la validité du congé retenue par les premiers juges, A_____ conteste que la bailleresse ait disposé d'un intérêt digne de protection à résilier son bail et que, le motif invoqué à l'appui de la résiliation n'étant qu'un prétexte, elle a

- 9/14 -

C/25276/2012 agi en violation des règles de la bonne foi. Selon lui, la résiliation consacre également une disproportion manifeste des intérêts en présence. 3.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). 3.1.2 Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu,

le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55). Selon la jurisprudence, la protection de l'art. 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, 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 "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

- 10/14 -

C/25276/2012 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; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1, 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3 et 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A_130/2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

3.1.3 La partie bailleuse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire (ATF 136 III 190 consid. 5). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail.

3.1.4 Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 consid. 2.2.).

3.1.5 Dans un arrêt de principe rendu en 2008, le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne com-

pliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (ATF 135 III 112 consid. 4.2). Par ailleurs, 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 ap-

- 11/14 -

C/25276/2012 paraît 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 fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4).

E. 3.2

En l'espèce, utilisant la formule prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, la bailleuse a résilié le contrat par avis du 23 octobre 2012, pour son échéance du 30 septembre 2013, soit avec un préavis de onze mois. Le motif du congé a été indiqué lors de la notification de l'avis de résiliation, mentionné dans le courrier accompagnateur. Il s'agit de la volonté de la bailleuse de joindre le bureau/atelier loué à l'appelant à l'arcade qui donne sur la rue pour louer ces locaux à destination de commerce. Ce motif n'a pas varié en cours de procédure. Il a été complété par des explications fournies par l'ancien régisseur et la bailleuse et corroboré par les déclarations de D_____ au sujet des circonstances de son propre congé. Le fait que des travaux aient été entrepris dans l'arcade libérée, sans autorisation, n'a pas d'incidence en l'espèce. En effet, l'appelant lui-même n'a, à juste titre, pas allégué que le projet de la bailleuse serait impossible à réaliser au regard du droit public. Du fait de la mise en location de l'arcade libérée par D_____, pour une durée déterminée, le loyer réclamé à la nouvelle locataire est bien supérieur à l'ancien. Toutefois, ce seul élément ne permet pas de considérer que le motif allégué serait un prétexte et que la bailleuse n'aurait pas l'intention de réunir les deux locaux pour les mettre en location d'un seul tenant lorsqu'elle le pourra. Il ne s'agit dès lors pas d'un congé à motif purement économique même si l'on comprend bien que la volonté de revaloriser l'immeuble est logiquement destinée à permettre un meilleur rendement en faveur de la bailleuse. Cela ne constitue cependant pas un motif déloyal ou abusif. Contrairement à ce que soutient le locataire, le fait que l'arcade libérée par D_____ ait été relouée pour une durée déterminée ne permet pas de remettre en question la réelle intention de la bailleuse de réunir les locaux et de les louer joints à l'avenir. Par ailleurs, il n'y a pas disproportion des intérêts en présence du seul fait que le congé entraîne des conséquences pénibles pour le locataire qui doit déménager d'un local dans lequel il a exploité une activité commerciale pendant plus de vingt

- 12/14 -

C/25276/2012 ans et l'on ne saurait demander à la bailleuse, propriétaire de l'immeuble, qu'elle renonce à modifier définitivement la destination des locaux qu'elle loue depuis de nombreuses années. La bailleuse a rendu vraisemblable qu'elle dispose d'un intérêt objectif, sérieux et digne de protection à mettre un terme au contrat. Le congé n'est pas chicanier. Il ne repose pas sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte. Selon

la jurisprudence rappelée plus haut se posait la question de savoir si le locataire avait rendu au moins vraisemblable que le motif du congé était contraire aux règles de la bonne foi. Force est de constater qu'en l'espèce, tel n'a pas été le cas. C'est à juste titre que les premiers juges ont validé le congé et le jugement sera confirmé sur ce point.

E. 4

Doit alors être examinée la question de l'octroi d'une prolongation de bail en faveur du locataire. La bailleresse remet en question la durée de six ans octroyée par les premiers juges dans son appel joint.

E. 4.1

Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). 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, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il 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 (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195). 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). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). Le congé a des conséquences pénibles si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps, notamment pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauvegarder la substance de son fonds de commerce (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 773). Lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une

- 13/14 -

C/25276/2012 prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_685/2010 du 28 mars 2011 consid. 3.3; 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et les références citées). 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). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

E. 4.2

En l'espèce, il faut tenir compte du fait que l'appelant exploite depuis plus de vingt ans son activité commerciale à cet endroit, dans une commune où il est bien intégré et connu, ce qui a été admis par la bailleresse et établi par pièces. L'appelant a allégué qu'il lui serait difficile de trouver des locaux de remplacement qui puissent être qualifiés d'équivalents, malgré ses

recherches. Toutefois, il n'a produit aucune pièce justifiant desdites recherches, ni en première, ni en deuxième instance et a admis s'être limité à chercher des locaux de remplacement dans la seule commune de CB_____. Il n'a pas fait valoir de problème d'investissements non amortis. Il n'a pas non plus allégué avoir des besoins spécifiques en matière de type de locaux, pour l'exercice de son activité. D'un autre côté, il sied de tenir compte du souhait légitime de la propriétaire de récupérer ses locaux. Cet intérêt n'est pas pressant, puisqu'elle a été en mesure de relouer facilement l'arcade déjà libérée pour une durée déterminée, en obtenant une importante augmentation du loyer. A teneur des éléments précités, la Cour considère qu'il se justifie d'accorder une unique prolongation de quatre ans jusqu'au 30 septembre 2017, ce qui correspond, de fait à près de cinq ans depuis la notification du congé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/25276/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 juin 2014 par A_____ et l'appel joint interjeté le 2 septembre 2014 par B_____ contre le jugement JTBL/581/2014, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2014, dans la cause C/25276/2012-2-OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du jugement entrepris. Cela fait, et statuant à nouveau : Octroie à A_____ une unique prolongation de son bail de quatre ans échéant le 30 septembre 2017. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.

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