

GE_GERICHTE ACJC/829/2016 vom 1. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_829_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/829/2016 du 1 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/829/2016 del 1 settembre 2015

Erwägungen

E. 31

juillet 2015. k. Le congé a été contesté par requête du 20 août 2014 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La procédure a été inscrite sous le numéro de cause C/16948/2014. Tout comme l'autre procédure, elle a été déclarée non conciliée lors de l'audience du 27 octobre 2014. l. Par courrier du 20 novembre 2014, le Conseil de B_____ a informé celui de C_____ que sa cliente acceptait la compétence du Tribunal des baux et loyers et renonçait à se prévaloir de la clause d'arbitrage. m. C_____ a porté les deux causes devant le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2014. n. Dans ses écritures du 21 janvier 2015, B_____ a admis que les parties étaient liées par un contrat de bail à ferme. Elle a relevé que le courriel du 3 avril 2014 ne constituait pas une résiliation et a conclu à la validation du congé donné le 21 juillet 2014. Elle a relevé que C_____ proposait dans divers points de vente, notamment à Genève, des produits identiques à ceux de son stand chez B_____, sous l'enseigne « F_____ ». o. A l'audience du 24 février 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes sous numéro C/8781/2014. Les représentants des deux parties ont indiqué que leur collaboration se poursuivait. G_____, responsable des achats chez B_____, a exposé que le motif de la résiliation du contrat résidait dans la nouvelle stratégie de la société sur son site de Adresse 1_____, visant à proposer une gamme de produits plus élevée. Des enseignes actives dans le haut de gamme s'étaient ainsi nouvellement installées et

- 6/9 -

C/8781/2014 le contrat de bail d'une autre enseigne proposant des produits de moyenne gamme avait été résilié. En outre, d'autres résiliations seraient notifiées dans le futur, pour le même motif. Le souhait de B_____ de se spécialiser dans la vente de produits haut de gamme avait débuté par le rayon confection, et que c'était à présent l'étape du « _____ ». Elle a précisé qu'il ne s'agissait pas d'un problème relationnel avec C_____, mais que cette résiliation s'inscrivait bien dans le cadre de cette nouvelle stratégie. Le changement de stratégie avait été pris par la direction générale de B_____ et que ce changement ne concernait, à Genève, que la succursale de Adresse 1_____, à l'exclusion donc de celle de E_____. Cette décision concernait par exemple également la succursale se trouvant à Zurich _____. La décision en lien avec la résiliation des baux a également été prise par la direction générale de B_____, dans ce cadre-là. C_____ a déclaré pour sa part que, contrairement au magasin exploité à Adresse 1_____, la moitié environ des points de vente « F_____ » était franchisée. Il a précisé que, lors de l'entrevue du 1er avril 2014, les représentants de B_____ lui avaient indiqué qu'il recevrait confirmation du congé par mail avec des propositions de date pour régler la fin du contrat. Concernant le motif invoqué à l'appui du congé, C_____ a déclaré que, lors de l'entrevue du 1er avril 2014, le seul motif avancé par les représentants de B_____ était un souci de rentabilisation de leur cuisine

centrale. p. Lors de l'audience du 26 mai 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de trois témoins. Il est ressorti de celles-ci que la stratégie de B_____ d'améliorer le standing était développée par ladite société au niveau national. q. A l'issue de l'audience du 26 mai 2015, le Tribunal a procédé à la rectification de la qualité de la partie demanderesse, A_____ remplaçant ainsi C_____, à la suite du changement de raison sociale de la société. r. Par plaidoiries écrites du 15 juillet 2015, les deux parties ont persisté dans leurs conclusions. A_____ a considéré que la résiliation du contrat permettrait à B_____ de vendre sous sa propre enseigne des produits que lui-même proposait aux clients depuis une vingtaine d'années. s. A réception des écritures susmentionnées, le Tribunal a gardé la cause à juger. EN DROIT 1. 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,

- 7/9 -

C/8781/2014 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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 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., 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 19 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, fondé sur le chiffre d'affaires net de la locataire, s'est élevé en dernier lieu à près de 400'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 1.3 Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC). 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). 2. Bien qu'elle conclue à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, à l'annulation du « congé » donné par courriel le 3 avril 2014, la locataire ne motive pas cette conclusion.

La Cour relèvera néanmoins, à l'instar des premiers juges, que le courriel dont il est question ne saurait être compris comme une résiliation de bail. Il s'agissait au contraire de la confirmation d'une intention de résiliation, déjà annoncée lors d'une entrevue deux jours auparavant.

- 8/9 -

C/8781/2014

C'est toutefois à tort que les premiers juges en ont déduit l'irrecevabilité de la contestation de « congé » déposée par la locataire. Il convenait plutôt de constater que celle-ci était sans objet. Le jugement devra dès lors être rectifié sur ce point. Toutefois, en l'absence de recevabilité de cette conclusion, la Cour ne saurait modifier la décision entreprise sur ce point. 3. La locataire remet en question la validité du congé donné le 21 juillet 2014.

Dans un premier moyen, elle relève que le congé est motivé par le souhait de la bailleresse d'exploiter elle-même les locaux en s'appropriant la clientèle fidélisée par elle au cours des vingt dernières années, et non pas de relouer les locaux à une entreprise tierce, d'un standing supérieur, comme l'ont retenu les premiers juges.

La locataire fait ainsi grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et arbitraire. Les différents représentants de la bailleresse entendus par le Tribunal ont tous exposé le souhait de celle-ci de se spécialiser dans la vente de produits haut-de-gamme dans l'immeuble concerné, en relevant, sans être contredits par la locataire, l'arrivée récente de deux enseignes de standing. Aucun n'a cependant affirmé expressément que la bailleresse n'entendait pas reprendre elle-même l'exploitation des locaux litigieux. La bailleresse a pour sa part soutenu dans ses écritures qu'elle n'avait pas l'intention de reprendre les locaux en question pour les exploiter elle-même. Cette affirmation de la bailleresse est pourtant clairement contredite par le courriel que le directeur de la succursale genevoise de la bailleresse a adressé à la locataire le 3 avril 2014, dans lequel il indiquait, sous la plume de son assistante : « nous vous confirmons notre décision de reprendre la surface pour une gestion par D _____ du module C _____ du _____ de Genève ». Ce courriel, qui contredit à tout le moins partiellement la motivation avancée par la bailleresse, a été adressé à tous les principaux intervenants au sein de la bailleresse, sans qu'aucun d'eux ne vienne démentir le motif exposé. Les circonstances dans lesquelles celui-ci a été envoyé et reçu n'ont pas fait l'objet d'allégués des parties ni n'ont été instruites. Elles sont pourtant décisives. Il se justifie en conséquence de renvoyer la cause au Tribunal, pour instruction complémentaire sur ce point et nouvelle décision, en application de la maxime inquisitoire. 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). * * * * *

- 9/9 -

C/8781/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable les appels interjetés le 5 octobre 2015 par A _____ d'une part, et B _____ d'autre part, contre le jugement JTBL/964/2015 rendu le 1er septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8781/2014-9-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision, au sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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