

GE_GERICHTE ACJC/865/2017 vom 1. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_865_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/865/2017 du 1 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/865/2017 del 1 dicembre 2016

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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407; arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel et de la durée de la prolongation requise, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont

- 8/15 -

C/8485/2015 cumulatives (MATHYS, in Baker & McKenzie [éd.], Handkommentar ZPO, 2010, n° 5 ad art. 317 CPC). En règle générale, les nova doivent être introduits en appel dans le cadre du premier échange d'écritures. Exceptionnellement, des nova peuvent être invoqués, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, à un stade ultérieur. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans en clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger.

En l'espèce, la pièce nouvelle déposée par l'appelante, relative à l'état de la procédure d'autorisation de construire concernant les parcelles litigieuses au moment du dépôt de l'appel est recevable.

La pièce nouvelle déposée par l'intimée le 29 mars 2017, soit après que la cause ait été gardée à juger, est en revanche irrecevable. La question de savoir si l'état d'avancement des procédures d'autorisation de construire, qui peut être suivi sur internet, constitue un fait notoire n'a pas besoin d'être tranchée en l'espèce au vu des considérations qui suivent.

E. 1.4

L'appelante conclut, préalablement, à la comparution personnelle des parties pour interrogatoire ou déposition d'un représentant de la "défenderesse". Cette conclusion n'est aucunement motivée, de sorte qu'elle est irrecevable.

E. 1.5

L'appelante sollicite l'audition de plusieurs témoins.

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve

- 9/15 -

C/8485/2015 attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

En l'espèce, dans son appel, l'appelante ne motive pas sa demande d'audition des témoins J _____ à X _____. Ceux-ci ne sont pas mentionnés dans l'acte d'appel à titre d'offre de preuve d'un allégué de l'appelante et qui serait contesté par l'intimée. L'appelante n'explique pas en quoi, au vu de l'argumentation du Tribunal, leur audition serait nécessaire. La conclusion tendant à leur audition est donc irrecevable, subsidiairement infondée.

L'appelante réclame en outre l'audition de six témoins qui pourraient attester de ses démarches en vue de trouver des locaux de remplacement. L'existence de celles-ci n'est pas, en elle-même, contestée par l'intimée et les faits figurant déjà à la procédure sont suffisants à cet égard. L'audition de ces témoins ne sera donc pas davantage ordonnée.

E. 2

L'appelante soutient que les clauses 4.2 et 8.2 du contrat sont contradictoires et doivent être interprétées en ce sens que la commune et réelle intention des parties était de conclure un bail de durée déterminée au 30 juin 2015 et que la clause de précarité de l'art. 8.2 est une formule creuse que les parties n'ont jamais voulu appliquer. C'était dès lors à tort que le Tribunal s'était fondé sur celle-ci pour exclure toute prolongation du bail. Elle avait en outre démontré avoir sérieusement cherché des locaux de remplacement, mais que son activité nécessitait des locaux très spécifiques, susceptible d'abriter un atelier de réparation automobile, particulièrement rare, qu'on ne comprenait pas pourquoi elle devrait quitter les lieux sans délai alors qu'une autre société, I_____ SA, avait obtenu une prolongation de son bail jusqu'à fin octobre 2017, l'autorisation de construire n'était toujours pas délivrée et la fin du bail aurait des conséquences très pénibles pour elle et sa famille.

L'intimée expose quant à elle que son intention était de laisser à l'appelante la jouissance des locaux jusqu'à la date de l'obtention de l'autorisation de démolir et à tout le moins jusqu'au 30 juin 2015 et qu'il ne pouvait lui être reproché d'avoir laissé l'appelante occuper les locaux encore quelques mois après l'obtention de ladite autorisation. En outre, le fait de se maintenir plus longtemps dans les locaux ne permettrait pas à l'appelante de trouver des locaux de remplacement. Le projet E_____ était important pour l'évolution du canton et il était soutenu par tous les intervenants communaux, cantonaux et privés.

E. 2.1.1

L'art. 255 CO prévoit que le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans

- 10/15 -

C/8485/2015 congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (3).

E. 2.1.2

Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, confronté à l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer 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 nature véritable de la convention (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a p. 342 s.). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 286), il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274/275, 626 consid. 3.1 p. 632). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime

(ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités). L'application du principe de la confiance est une question de droit.

E. 2.1.3

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'art. 272 al. 2 CO. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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. La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles

- 11/15 -

C/8485/2015 qu'entraînerait le 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). Il incombe au juge 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 locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). 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; arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2).

Pour fixer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123).

Le juge doit se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger un bail de durée déterminée, parce que l'intention reconnaissable du cocontractant était de mettre fin à la relation contractuelle à la date fixée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3; 4A_552/2009 du 1er février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

E. 2.1.4

L'art. 272a let. d CO prévoit qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise. Cette disposition vise le cas du bail d'une durée déterminée qui prend fin à un moment déterminé, mais qui n'est pas encore connu des parties (CONOD, Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 4 ad art. 272a CO).

E. 2.2

En l'espèce, le contrat prévoit, d'une part, que le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'une année et un mois (art. 4.2), prolongée par la suite, en dernier lieu, au 30 juin 2015 et, d'autre part, qu'un projet de démolition ou reconstruction de l'immeuble est à l'étude et que dès lors le contrat prendra fin au plus tard à la réception de l'autorisation de construire ou de démolir (art. 8.2). Dans les deux cas, il s'agit d'un contrat de durée déterminée. L'art. 4.2 fixe toutefois une date, alors que l'art. 8.2 se réfère à la date, indéterminée à la conclusion du contrat, de délivrance d'une autorisation de construire ou démolir.

- 12/15 -

C/8485/2015 Les éléments figurant à la procédure ne permettent pas d'établir la commune et réelle intention des parties lors de la conclusion du bail, le contenu des discussions des parties n'étant pas connu. Il convient dès lors de rechercher la volonté objective des parties. Le représentant de l'appelante a déclaré qu'il avait entendu parler du projet de construction d'un nouveau quartier quelques mois avant la survenue de l'incendie de son précédent atelier, ce dont il avait ainsi connaissance lors de la conclusion du contrat de bail. Il doit donc être admis que l'appelante devait comprendre qu'en prévoyant une clause particulière relative à la fin du bail à réception des autorisations délivrées, qui pouvait entrer en conflit avec la date fixée de fin du contrat, l'intimée entendait se réserver la possibilité d'obtenir, le cas échéant, la libération des locaux avant cette dernière date. L'importance secondaire de la date fixée résulte d'ailleurs des diverses prolongations du contrat de bail accordées à l'appelante, qui lui ont permis de rester dans les locaux loués au-delà de la date convenue, tant que les autorisations mentionnées à l'art. 8.2 du contrat n'étaient pas délivrées. L'appelante ne peut par ailleurs tirer aucun argument du fait que l'intimée a admis la présence de l'appelante dans les locaux jusqu'à la date qui avait été convenue en dernier lieu plutôt que de s'être prévalu immédiatement de l'autorisation de démolir qu'elle avait obtenue le 22 janvier 2015. Cette attitude n'est d'ailleurs pas déterminante pour interpréter la volonté des parties lors de la conclusion du contrat.

Il doit dès lors être considéré que l'appelante devait comprendre de bonne foi, en fonction de l'ensemble des circonstances, que le contrat comprenait une clause spéciale, destinée à permettre à l'intimée de récupérer les locaux loués à une autre date que celle prévue par la clause générale de l'art. 4.2 du contrat, si elle obtenait les autorisations lui permettant de débiter les travaux prévus sur la parcelle sur lesquels se trouvent les locaux loués.

E. 2.3

Cela étant, quelle que soit l'interprétation du contrat, et même s'il fallait considérer que l'art. 272 al. 1 let. d CO n'est pas applicable en l'espèce, les conditions permettant l'octroi d'une prolongation au sens de l'art. 272 CO ne sont pas remplies. En effet, le représentant de l'appelante a certes 58 ans, ce qui peut compliquer le début d'une nouvelle activité dans de nouveaux locaux et il est locataire dans le périmètre depuis plusieurs années déjà, soit depuis 2010, voire 2008 comme sous-locataire. Il a cependant expliqué avoir effectué de nombreuses recherches et visité plusieurs garages à reprendre, mais n'avoir pas été en mesure de s'acquitter des montants demandés à titre de reprise de commerce et qu'il avait renoncé à solliciter un prêt auprès des banques à cet égard car il lui aurait été refusé compte tenu de son état de santé. L'appelante n'explique pas comment elle serait en mesure, dans ces circonstances, de reprendre un garage et cette possibilité paraît

- 13/15 -

C/8485/2015 donc compromise. Une prolongation de bail ne serait donc pas apte à atteindre le but recherché, à savoir lui donner du temps pour trouver des locaux de remplacement. L'activité du garage exploité par l'appelante est en outre très limitée puisque son représentant est lui-même en incapacité de travail à 90% et dans l'attente d'une décision de l'assurance-invalidité et qu'un ouvrier y travaille à 50% seulement. L'appelante n'a fourni aucune donnée comptable récente concernant les revenus qu'elle tire de son garage, mais ceux-ci sont vraisemblablement limités. Elle indique d'ailleurs que le bénéfice net réalisé est extrêmement faible et ne permet à son représentant de s'acquitter de ses obligations familiales qu'à grand peine, voire pas du tout. De ce point de vue également, une prolongation de bail ne serait pas apte à atteindre le but que semble rechercher l'appelante en sollicitant une prolongation, soit permettre à son associé de subvenir aux besoins de sa famille, étant relevé que l'appelante ne peut, en tout état de cause, pas invoquer comme motif de prolongation la perte des revenus liés à la cessation de l'exploitation de son garage, laquelle constitue une conséquence nécessairement liée à la résiliation du bail en tant que telle. Le représentant de l'appelante ne soutient en outre pas que son état de santé est susceptible de s'améliorer et qu'il va être en mesure de reprendre une activité professionnelle normale. Enfin, la perte de la possibilité d'amortir les investissements que l'appelante aurait réalisés lors de son emménagement consécutif à l'incendie des locaux dans lesquels elle exploitait son précédent garage ne constitue pas un motif de prolongation du bail. A l'inverse, l'intimée attend, notamment, le départ de l'appelante pour mener à bien les travaux d'un important projet immobilier lié au développement d'un nouveau quartier qui doit accueillir 2'500 emplois et 1'000 logements. Contrairement à ce que l'appelante soutient, il n'est pas établi que le Conseil administratif de la commune de _____ aurait l'intention de délivrer un préavis négatif à ce projet en tant qu'il concerne la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux loués. Le fait qu'un autre locataire, situé dans un autre périmètre, a obtenu une prolongation de bail jusqu'à fin octobre 2017 n'est par ailleurs pas déterminant pour démontrer l'absence de besoin immédiat pour l'intimée de récupérer les locaux loués puisque le témoin H_____ a expliqué que les locaux de cette entreprise se trouvaient sur un terrain touché par les travaux dans une dernière phase. En outre, les travaux devaient commencer par les parcelles situées aux 1 à 5_____ chemin de _____, sur lesquelles se situent les locaux loués, car les immeubles qui seront construits feront écran aux citernes et aux voies CFF, réglant ainsi un problème de sécurité. Enfin, en cas de contrat de bail de durée déterminée, il convient de se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger ledit bail et la date initialement prévue au 31 janvier 2014, puis prolongée en dernier lieu au 30 juin 2015, est déjà largement dépassée.

- 14/15 -

C/8485/2015 Dès lors, au vu de l'ensemble de ces circonstances, l'intérêt de l'intimée à récupérer les locaux loués est prépondérant par rapport à celui de l'appelante à les conserver, de sorte que les conditions pour obtenir une prolongation de bail ne sont pas réunies. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

E. 3

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/8485/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/1147/2016 rendu le 1er décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8485/2015-2. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, 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.

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