

GE_GERICHTE ACJC/903/2016 vom 4. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_903_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/903/2016 du 4 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/903/2016 del 4 novembre 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).

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). En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 15'168 fr., 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. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il convient néanmoins de relever ce qui suit.

E. 1.3

B_____ est une entreprise individuelle. Une entreprise individuelle n'a pas d'indépendance juridique par rapport à l'entrepreneur et les droits et obligations contractés au nom de l'entreprise individuelle lient l'entrepreneur (RUEDIN, Droit des sociétés, 2007, n. 371 p. 67). La question de la capacité d'être partie et d'ester en justice fait partie des conditions de recevabilité (art. 59 al. 2 let. c CPC), lesquelles doivent être examinées d'office (art. 60 CPC). En tant que telle, l'entreprise individuelle exploitée par A_____ n'a pas de personnalité juridique et n'est pas titulaire de droits ou d'obligations résultant du contrat de bail. La qualité des parties sera dès lors rectifiée en ce sens que l'entreprise individuelle B_____ ne sera pas inscrite comme partie à la procédure.

E. 1.4

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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

C/9242/2014

En l'espèce, l'intimée a déposé deux pièces nouvelles, à savoir des jugements du Tribunal rendus après la date à laquelle ce dernier a gardé à juger la présente cause. Elles sont dès lors recevables.

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

E. 2

L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue au motif que le Tribunal n'aurait pas examiné les griefs qu'elle avait soulevés.

E. 2.1

Le droit d'être entendu implique aussi l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents; le droit d'être entendu est violé s'il ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2b p. 102 s.; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités).

E. 2.2

En l'espèce, il ressort du jugement attaqué que le Tribunal a discuté les différents aspects du litige et indiqué les motifs qui l'ont guidé. Il ne saurait donc être retenu qu'il n'a pas motivé sa décision conformément aux exigences requises, même s'il n'a pas discuté tous les moyens invoqués par l'appelante.

Le grief sera rejeté.

E. 3

L'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO. Elle fait valoir que le motif du congé ne serait qu'un prétexte et consacrerait une grossière disproportion des intérêts. La réorganisation invoquée à l'appui de la résiliation ne modifiait pas la destination actuelle des locaux et l'intérêt de l'intimée à la rupture des relations contractuelles était tenu dans la mesure où il visait uniquement à donner une nouvelle image au bien de l'intimée, alors que l'exploitation de son commerce était l'unique source de revenu de sa famille.

E. 3.1

Dans un bail de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé. La résiliation

- 9/12 -

C/9242/2014 ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Elle ne nécessite aucune menace de résiliation préalable, mais elle est annulable si elle contrevient aux règles de la bonne foi (cf. art. 266a et 271 al. 1 CO). Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit " manifeste " aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au 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. La résiliation est toutefois annulable lorsque le projet de transformation invoqué par le bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_391/2014 du 29 octobre 2014 consid. 2). Dans une affaire dans laquelle le propriétaire d'un bien immobilier avait résilié le bail du locataire exploitant une brasserie au motif qu'il souhaitait adapter "l'image" de son bien immobilier en considération de la "profonde évolution" du quartier, le Tribunal fédéral a relevé qu'il n'était pas notoire ni prouvé que le quartier concerné eût subi une mutation très importante, au point de lui faire perdre le caractère qui était le sien à l'époque de la conclusion du contrat, que le propriétaire ne prévoyait pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public, qu'il n'avait pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé et qu'on ne saurait présumer qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Dès

- 10/12 -

C/9242/2014 lors, le "changement d'image" souhaité ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3). Pour dire si un congé est ou non abusif et, partant, juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Il faut également connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 131 III 535 consid. 4.3 p. 540; 130 III 699 consid. 4.1 p. 702).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimée a allégué avoir pour projet de réorganiser le rez-de-chaussée de son immeuble en réunissant les trois arcades existantes et en louant la nouvelle surface à un seul locataire. Elle a invoqué ce projet de manière constante et il ne paraît pas irréalisable, ainsi que l'a relevé le Tribunal. Cela étant, l'intimée soutient que la réorganisation souhaitée a pour but d'améliorer l'image de l'immeuble et d'obtenir une meilleure valorisation de son bien.

Elle n'a toutefois apporté aucun élément permettant de retenir que le caractère "hétéroclite" des arcades dévaloriserait l'immeuble et, à l'inverse, que la réunion des trois commerces actuels en un seul conférerait à celui-ci une meilleure image et un standing supérieur. Elle n'a, par exemple, pas produit d'estimation de la valeur de son immeuble avant et après la réunion des trois commerces en un seul et l'augmentation de ladite valeur apparaît purement hypothétique. En tout état de cause, le représentant de la régie en charge de la gestion de l'immeuble a déclaré devant le Tribunal qu'il ne s'agissait pas d'une "affaire financière", ce qui semble indiquer que l'intimée recherche non pas une amélioration de la valeur économique de son immeuble, mais simplement esthétique. Un des locaux est déjà loué pour l'exploitation d'une boulangerie et c'est précisément une boulangerie-pâtisserie-tea-room qui occuperait la nouvelle surface, de sorte qu'on ne voit pas en quoi l'immeuble serait valorisé du seul fait de la réunion des trois locaux en un seul. En outre, même après la réunion des surfaces, l'immeuble concerné n'en resterait pas moins situé hors de l'hypercentre de la ville de Genève et ses boutiques de luxe, dans un quartier et sur une avenue en particulier qui ne sont pas particulièrement luxueux. Pour le surplus, l'intimée n'a pas fait valoir que la résiliation était, par exemple, destinée à faciliter et à rationaliser la gestion de son bien immobilier en réduisant le nombre de ses locataires de trois à un seul. Elle a par ailleurs expressément déclaré qu'elle ne résiliait pas le bail de l'appelante pour obtenir des loyers plus élevés. L'intimée a également soutenu que la résiliation du bail n'était pas motivée par les différends que l'appelante avait pu avoir avec l'exploitant de l'arcade voisine.

- 11/12 -

C/9242/2014

A l'inverse, il n'est pas contesté que l'appelante exploite un commerce qui est son unique source de revenu et il n'a pas été allégué qu'elle aurait déjà eu des retards dans le paiement des loyers ou qu'elle aurait causé des dommages aux locaux loués.

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Si le droit d'un propriétaire de résilier le bail de son locataire pour gérer différemment son bien n'est pas discutable, la disproportion des intérêts, en l'espèce, entre, d'une part, l'intimée qui recherche, à la suite de la réunion de ses trois locaux commerciaux, une simple amélioration, hypothétique, de l'image de son bien immobilier, à l'exclusion de toute augmentation de sa valeur économique, et celui de la locataire, qui exploite un commerce qui est son unique source de revenu, doit être qualifiée de grossière. Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera annulé et le congé litigieux sera annulé.

E. 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). * * * * *

- 12/12 -

C/9242/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 décembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1187/2015 rendu le 4 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9242/2014-6-OSB. Dit que B_____ n'est pas partie à la procédure. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé notifié à A_____ et B_____ le 15 avril 2014 pour le 30 septembre 2015 pour l'arcade d'environ 51 m2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____ (GE). Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.