

GE_GERICHTE ACJC/926/2014 vom 20. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_926_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/926/2014 du 20 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/926/2014 del 20 settembre 2013

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 au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 8/15 -

C/15350/2011 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, n. 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 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux litigieux, charges comprises, s'élève à plus de 70'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

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. 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).

- 9/15 -

C/15350/2011 Dans un arrêt récent (ATF 138 III 625), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC).

E. 2.2

Au vu des conditions rappelées ci-dessus, étant donné qu'elles constituent de faux novas, puisqu'elles auraient pu être produites en première instance, avant la clôture des débats principaux (art. 229 CPC), les pièces nouvelles produites par l'appelante sous lettres E, H, I, J, P et R, de même que les faits y relatifs, sont irrecevables. Il sera relevé que la pièce R vise en particulier à étayer des faits antérieurs à la clôture des débats principaux devant les premiers juges. Les pièces D, L, Lbis, Lquater, M, N, O et Q constituent en revanche de vrais novas et sont donc recevables. Les pièces F, G, K, Lter et Lquinquies, qui sont des faits notoires, sont également recevables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2012 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). La réplique de l'appelante, adressée à la Cour de céans dans le délai imparti par celle-ci est recevable. Il en va de même de la duplique de l'intimé et de la nouvelle réplique de l'appelante du 12 mars 2014, eu égard à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 133 I 100 consid. 4.3 à 4.6).

E. 3.1

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3). 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 de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle

- 10/15 -

C/15350/2011 repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral du 9 décembre 2009 4A_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 735 s.). Dans un arrêt publié du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190 consid. 3 et 5), le Tribunal fédéral a validé un congé donné à un restaurant dans le but de changer l'affectation des locaux, relevant à cet égard 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. Dans le cas qui leur était soumis, compte tenu de l'évolution du quartier et le prestige acquis par l'immeuble, les juges fédéraux ont considéré que les intentions du bailleur n'apparaissaient pas incompatibles avec les règles de la bonne foi, car il se pouvait que les nuisances d'un restaurant, quoique normales et prévisibles, y soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois et il se pouvait également qu'une modification de l'affectation du rez-de-chaussée, selon la tendance observée dans le secteur, accroisse encore le potentiel des autres locaux existants dans le bâtiment. Le Tribunal fédéral précisait en outre que le bailleur était très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée et avait à ce titre un lien a priori perpétuel avec le bien, tandis que le locataire, lui, ne pouvait se trouver que dans un rapport temporaire, si bien que l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui était en principe prépondérant. Dans ce même arrêt (ATF 136 III 190 consid. 5), le Tribunal fédéral a relevé que l'absence de projet précis du bailleur ne rendait pas son intérêt futile, tant il est

- 11/15 -

C/15350/2011 vrai qu'il ignorait encore à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués et n'était donc guère en mesure, dans cette situation, d'élaborer un projet plus concret. Enfin, il a rappelé dans un obiter dictum que le congé doit être annulé si le changement d'affectation prévu par le bailleur n'est pas envisageable en vertu des règles de droit public (ATF 136 III 190 consid. 4).

E. 3.2

L'appelante soutient que le motif invoqué à l'appui du congé est un pur prétexte et que la résiliation est en réalité motivée par une inimitié que le propriétaire et/ou le père de celui-ci vouerait à son administrateur. Elle invoque plusieurs indices pour étayer ses dires. En premier lieu, l'appelante relève que l'intimé a tardé avant d'indiquer le motif du congé,

puisque celui-ci lui a été communiqué trente-cinq jours après l'envoi de son propre courrier, par lequel il sollicitait la motivation, conformément à l'art. 271 al. 2 CO. En deuxième lieu, elle soutient que le motif aurait varié au cours du temps, la régie ayant d'abord justifié le congé par un manque de dynamisme de l'appelante et des prestations en baisse, malgré un environnement en plein essor, mu par l'implantation régulière dans le quartier d'entreprises de renom, avant que le bailleur révèle, en cours de procédure, qu'il entendait confier les locaux à un nouvel exploitant, qui saurait faire preuve de dynamisme afin d'améliorer le standing du restaurant, précisant à ce titre qu'il s'agissait pour lui avant tout d'un problème d'image, plutôt que de rentabilité. En troisième lieu, l'appelante relève que le bailleur n'a encore aucun projet concret relativement aux locaux, alors même que ceux-ci se trouvent en zone industrielle, soit dans une zone où l'exploitation d'un café-restaurant n'est envisageable que sur une base dérogatoire, moyennant une autorisation ad hoc du Conseil d'Etat, telle qu'obtenue par elle à l'époque. En quatrième lieu, elle expose ne pas avoir manqué de dynamisme et avoir régulièrement tenté d'améliorer son attractivité pour la clientèle, relevant que son activité est au reste bénéficiaire. En cinquième lieu, l'appelante reproche une contradiction à sa partie adverse, qui prétend vouloir améliorer le standing de l'établissement, alors même que l'entretien de l'immeuble et des parties communes laisse fortement à désirer. En dernier lieu, l'appelante relève que l'établissement est situé dans une zone essentiellement artisanale, et donc fréquentée par des "cols bleus", qui viennent chez elle se restaurer à midi. Pour ce qui concerne les entreprises de renom implantées dans le quartier, elles ont toutes leurs propres restaurants, pour leurs

- 12/15 -

C/15350/2011 employés, de sorte que l'amélioration de standing prétendument voulue par le bailleur ne réussirait quoi qu'il en soit pas à capter cette nouvelle clientèle. A admettre la véracité du motif invoqué, l'appelante soutient ensuite que le congé consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence, se fondant à cet égard sur une jurisprudence de la Cour de cassation (ACJC/965/2012), en omettant toutefois de préciser que l'arrêt en question a été réformé par le Tribunal fédéral suite à un recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013). Pour sa part, l'intimé soutient que le motif invoqué est à la fois crédible et légitime, de sorte que le congé doit être validé. Il se réfère à cet égard à l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190).

3.3.1 En dépit des indices mis en évidence par l'appelante, il n'est pas établi le fait que le motif invoqué par le bailleur à l'appui du congé ne serait qu'un prétexte, masquant un autre dessein. L'art. 271 al. 2 CO dispose que le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Néanmoins, la doctrine reconnaît de manière unanime la possibilité pour le bailleur de ne pas motiver immédiatement le congé et d'attendre même de se trouver devant le juge, même si une motivation tardive peut être interprétée comme un embarras du bailleur qui a notifié un congé abusif (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 18 ad art. 271 CO). En l'espèce, certes la régie en charge de l'immeuble n'a-t-elle pas répondu immédiatement lorsque la motivation du congé a été sollicitée par la locataire. Néanmoins, un délai de réponse de moins de quarante jours ne laisse guère présager d'un motif mensonger, ce d'autant moins que l'on se trouvait alors en période estivale, comme l'ont relevé les premiers juges. L'appelante ne saurait davantage être suivie lorsqu'elle soutient que le motif aurait varié au cours du temps. Certes le bailleur n'a-t-il pas, en audience, répété mot pour mot ce que la régie avait écrit dans son courrier du 29 juillet 2011. Il n'en demeure pas moins que l'idée générale était la même, soit le manque de dynamisme dans

la gestion de l'établissement et un standing jugé insuffisant. Le fait que l'intimé n'ait, pour l'heure, aucun projet précis pour l'arcade ne prouve pas non plus que le motif invoqué soit un prétexte. Comme l'a indiqué le Tribunal fédéral dans l'arrêt susmentionné (ATF 136 III 190 consid. 5), faute de savoir à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués, il n'est guère en mesure de pouvoir élaborer un projet concret. Les normes de droit public n'excluent en outre pas qu'il puisse obtenir une autorisation d'exploiter un établissement public à la place de son locataire, puisqu'une telle dérogation avait déjà été octroyée à celui-ci.

- 13/15 -

C/15350/2011 Les trois autres indices soulevés par l'appelante (le fait qu'elle n'a pas manqué de dynamisme, le standing très moyen de l'immeuble et l'impossibilité d'attirer la clientèle issue des entreprises de renom installées récemment dans le quartier) ne suffisent pas non plus, à eux seuls, à convaincre l'autorité de céans de ce que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte. Il n'appartient au demeurant ni au locataire ni au juge de se substituer au bailleur pour déterminer si ses choix sont ou non judicieux. 3.3.2. Contrairement à ce qui prévalait dans l'arrêt du 23 mars 2010 référencé ci-dessus (ATF 136 III 190), le bailleur n'entend pas, selon ses dires, changer l'affectation des locaux litigieux, mais uniquement améliorer le standing de l'établissement, par le biais d'un changement d'exploitant. Dans l'arrêt précité, la profonde évolution du quartier (en l'occurrence la rue du Rhône à Genève), la diminution croissante de tolérance des voisins pour les nuisances pourtant normales et prévisibles du restaurant et l'accroissement vraisemblable du potentiel des autres locaux de l'immeuble en cas de changement d'affectation de l'arcade litigieuse ne rendaient pas incompatible avec les règles de la bonne foi, aux yeux du Tribunal fédéral, la notification d'une résiliation motivée par l'intention de réaliser un changement d'affectation des locaux, quinze ans après la conclusion du bail le plus récent. Le Tribunal fédéral a ainsi posé certaines conditions à l'admission d'une telle résiliation, qui fut en l'occurrence validée car il s'agissait d'un établissement au rez-de-chaussée d'un immeuble de standing, situé dans un quartier de standing, établissement qui de surcroît engendrait des nuisances et ne permettait pas à la baillesse de projeter l'image qu'elle souhaitait de son immeuble. Le présent cas d'espèce est significativement différent de celui-là. Comme l'a relevé l'appelante, l'immeuble est bien loin de disposer d'un standing élevé - qu'il s'agisse de son état général ou des entreprises qui l'occupent -, tout comme le quartier lui-même, qui est fréquenté essentiellement par des ouvriers et artisans travaillant dans les entreprises à proximité. L'intimé n'a par ailleurs pas prétendu qu'il entendait entreprendre des travaux de rénovation visant à améliorer le standing de son immeuble. Il n'a pas non plus soutenu qu'il entendait procéder à un changement d'activité, contrairement au cas tranché par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité (ATF 136 III 190). Il n'apparaît en outre pas qu'il ait résilié les baux des autres locataires, dans l'optique de les remplacer par des entreprises d'un standing plus élevé, et n'a pas non plus prétendu qu'il projetait de le faire. Au demeurant, le bailleur n'a pas indiqué qu'il souhaitait attirer une clientèle d'un standing particulier. Enfin, les entreprises plus renommées du quartier ont pour la plupart leur propre restaurant, de sorte que leurs employés n'ont guère le potentiel d'une future clientèle.

- 14/15 -

C/15350/2011 Dans ces conditions, le congé notifié, lequel s'apparente avant tout à une immixtion dans l'activité de la locataire et dans sa manière de la mener, apparaît incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation

contractuelle existante et consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence. Il doit dès lors être annulé.

E. 4

Dans la mesure où une procédure est d'ores et déjà pendante s'agissant des congés portant sur les emplacements de parking, la Cour ne saurait statuer sur la conclusion de l'appelante visant à ce qu'elle constate que lesdits parkings sont liés au bail des locaux litigieux (accessoires). Cette conclusion est ainsi irrecevable en vertu de la litispendance préexistante (art.59 al. 2 let. d CPC).

E. 5

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). * * * * *

- 15/15 -

C/15350/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 octobre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/998/2013 rendu le 20 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15350/2011-4-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé notifié le 20 juin 2011 à A_____ par B_____, pour les locaux sis au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse dans l'immeuble sis _____. Déclare irrecevables les conclusions de A_____ visant à faire constater que les emplacements de parking intérieur au 1er sous-sol et extérieur à proximité de l'immeuble sis _____ sont les accessoires des locaux au rez-de-chaussée du même immeuble. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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 à 15'000 fr.

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