

GE_GERICHTE C/13037/2010 vom 5. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13037_2010

FR: GE_GERICHTE C/13037/2010 du 5 mars 2013

IT: GE_GERICHTE C/13037/2010 del 5 marzo 2013

Regeste

BAIL À LOYER; FORMULE OFFICIELLE; RÉSILIATION ABUSIVE;
PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.266.1.2; CO.271.1; CO.272

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). 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 o 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 articles 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 (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389).

E. 1.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que ASSOCIATION A_____ appelante a versé à l'intimée une redevance mensuelle de 300 fr. pour la jouissance des locaux dès janvier 2009. En tenant compte des trois années de protection contre les congés visées à l'art. 271 a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (300 fr. x 36 mois = 10'800 fr.), de sorte que l'appel est recevable sous cet angle.

E. 1.3

Le jugement attaqué ayant été communiqué par pli du 12 mars 2013, le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes de Pâques, soit du 24 mars 2013 au 7 avril 2013 (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 26 avril 2013, l'appel a dès lors 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

Selon l'art. 59 al. 1 CPC, le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Le demandeur doit avoir un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. b CPC). Le Tribunal des baux et loyers a dénié à B_____ la légitimité active dans la présente cause, elle ne dispose pas de la qualité pour former appel. Dans leur mémoire d'appel, les appelantes ne contestent d'ailleurs pas la décision prise sur ce point par les premiers juges. Ainsi, l'appel formé par B_____ sera déclaré irrecevable.

E. 1.5

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

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). En l'espèce, l'appelante produit avec son appel un bordereau de 28 pièces. Dans la mesure où ces pièces avaient déjà été produites en première instance, elles font d'ores et déjà parties de la procédure.

E. 3.1

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir respecté l'art. 266l al. 2 CO, qui prévoit que le bailleur doit donner le congé en faisant usage d'une formule agréée par le canton. Elle soutient que la formule officielle utilisée par l'intimée correspond à une ancienne version, qui n'était plus en vigueur en mai 2010, au moment de la notification de la résiliation litigieuse. Elle fait également valoir que le document utilisé ne serait "qu'une simple photocopie sur papier vert", ce qui constituerait également un motif de nullité.

E. 3.2

Le bailleur qui loue des habitations ou des locaux commerciaux doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences de forme est nul (art. 266o CO). Dans un arrêt du 8 juillet 2003 (publié en français in CdB 2003 p. 97 ss) portant sur l'obligation de recourir à la formule officielle pour les majorations de loyer au sens de l'art. 269d CO, le Tribunal fédéral a rappelé que, pour qu'un acte juridique soumis à des exigences de forme soit valable, la forme exigée devait être respectée même si le but poursuivi pouvait en l'espèce être atteint d'une autre manière. S'agissant de la signature autographe et originale de la bailleuse, les juges fédéraux ont observé que la signature fait partie intégrante, dans divers domaines de l'ordre juridique, de la forme écrite requise pour une démarche donnée. La signature permet à la fois d'identifier la personne du déclarant et de connaître le contenu de la déclaration, fixée sur un support durable. Dans la mesure où la formule exigée à l'art. 269d CO pour les augmentations de loyer implique la forme écrite, la signature de la personne qui émet la déclaration de volonté fait partie de cette exigence de forme. La modification unilatérale du contrat de bail que constitue une majoration du loyer représente une démarche standard, qui ne peut être déclarée valable si elle est dépourvue de forme. Afin que l'identité du déclarant soit clairement établie, mais aussi afin que le contenu puisse être imputé à quelqu'un, la signature est par conséquent un élément de la forme écrite

requis en même temps que l'utilisation de la formule officielle pour la déclaration du bailleur. Toujours dans le même arrêt, le Tribunal fédéral a précisé que le but poursuivi par la forme ne permet pas de renoncer à la signature. Ainsi, le fait que l'obligation d'utiliser la formule officielle ait pour but d'informer le locataire de ses droits n'exclut pas que la signature constitue un élément important de la forme, lorsque sans cela l'identité du déclarant ou le contenu de la déclaration demeurerait peu clairs. Sous réserve de l'art. 14 al. 2 CO qui n'est pas invoqué par les parties, la signature de la bailleuse, en tant qu'élément fondamental de la forme écrite, est nécessaire au respect de la forme écrite qualifiée de la formule officielle. Le Tribunal fédéral a dès lors confirmé que la formule officielle de majoration devait être revêtue de la signature autographe et originale et qu'à défaut ledit avis était inopérant, en application de l'art. 269 a al. 2 CO. Le Tribunal fédéral a constaté dans un arrêt rendu le 10 novembre 2004 dans la cause 4C.308/2004 (consid. 2.2.2; voir également BOHNET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, ad art. 266l, n. 19), que les considérations qui précèdent peuvent être reprises s'agissant de la formule officielle de résiliation de bail, les exigences matérielles des art. 269d CO et 266l CO étant identiques. L'avis officiel de résiliation de bail doit dès lors comporter la signature manuscrite du bailleur ou de son représentant, à l'instar de ce que le Tribunal fédéral a retenu dans l'arrêt susmentionné s'agissant de l'avis de majoration du loyer. Dans un arrêt plus récent, rendu le 6 novembre 2012 dans la cause 4A_374/2012, le Tribunal fédéral a répété que le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme et qu'il n'admet en principe pas de dérogation aux règles de forme édictées pour la protection du locataire. Selon les juges fédéraux, le congé est nul si la formule officielle n'est pas signée; le fait que la lettre d'accompagnement le soit est sans pertinence et ne permet pas de réparer le vice, la règle de l'art. 19 al. 1bis OBLF, applicable aux hausses de loyer, n'ayant pas été introduite à l'art. 9 OBLF par le Conseil fédéral (consid. 3 et 4). Le Tribunal fédéral a en conséquence confirmé la nullité d'un avis officiel de résiliation qui ne mentionnait pas expressément la date à laquelle le congé devait prendre effet, même si cette information figurait dans la lettre d'accompagnement.

E. 3.3

En l'espèce, l'intimée a fait usage d'une formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 23 mai 1990. Une modification de cette formule officielle a été opérée en date du 1^{er} décembre 2008, afin d'y mentionner les droits du partenaire enregistré. A partir du 15 décembre 2010, le Conseil d'Etat a fait modifier la formule officielle de résiliation du bail afin d'y faire mentionner, au verso, plusieurs dispositions du nouveau Code de procédure civile. Pour le reste, et s'agissant plus particulièrement des informations les plus importantes relatives à la possibilité de demander la motivation du congé, ou de contester celui-ci en saisissant dans les trente jours la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les trois versions apparaissent identiques. Toutes les trois mentionnent également la possibilité pour le locataire de demander une prolongation du bail. Selon les pièces produites et sur la base des allégués de première instance, la formule officielle de résiliation du bail ici en cause a été signée, en original et en manuscrit, par un représentant de l'intimée. Les conditions formelles strictes posées par la jurisprudence sont par conséquent remplies.

E. 4.1

L'appelante considère ensuite que la résiliation litigieuse serait contraire à la bonne foi. Elle soutient en bref que les motifs du congé seraient vagues et imprécis. Dans la mesure où

l'intimée n'aurait pas clairement exposé la nature de ses reproches, le congé litigieux consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence, faute pour l'appelante d'avoir eu la possibilité d'adapter son mode d'exploitation.

E. 4.2

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; 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 136 III 190 consid. 2 p. 192). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est donc 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 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

E. 4.3

En l'espèce, l'intimée a motivé le congé litigieux par sa volonté de gérer directement, par l'intermédiaire de ses utilisateurs, un espace de cafeteria dans les mêmes locaux. Elle a également indiqué vouloir réaménager une partie de la surface en cause, dans le but d'y créer une ou deux salles de conférence. Le dossier ne contient aucun élément susceptible de démontrer que cette justification du congé soit contraire à la véritable intention de la bailleuse. Les plans établis par cette dernière en vue du réaménagement de ces surfaces ont été produits, et confirment cette volonté de disposer, dans les locaux litigieux, d'un espace modulable, incluant une ou plusieurs salles de conférence. Un des témoins entendus a indiqué avoir reçu, de la part de la bailleuse, la charge d'animer un groupe de travail pour écouter les besoins exprimés par différents collaborateurs de l'administration communale. Selon ce témoin, il est ressorti de ces consultations un besoin de revoir le fonctionnement de la cafeteria tant sur le plan de la restauration que des espaces collectifs. L'espace en cause serait destiné à devenir polyvalent, avec une restauration légère et des prestations fournies par des personnes extérieures, avec des prix modiques. Sur cette base, la résiliation litigieuse ne peut être considérée comme contraire à la bonne foi. En effet, et d'une manière générale, le bailleur est en principe en droit de reprendre possession des locaux loués, à l'échéance du bail, en vue d'en faire un autre usage. Quant à une prétendue disproportion entre les intérêts en présence, elle n'existe pas du simple fait que l'appelante aurait pu, cas échéant, remplir tout ou partie des critères du projet de la bailleuse. Au vu notamment des résultats comptables de l'appelante, qui n'a enregistré un bénéfice qu'à deux reprises en sept années d'exploitation, le motif indiqué par l'intimée n'apparaît pas disproportionné dès lors qu'il n'y a pas lieu de maintenir sur le long terme une activité qui apparaît économiquement déficitaire.

E. 5.1

L'appelante sollicite une prolongation de son bail jusqu'au 30 septembre 2017. Elle affirme avoir effectué des investissements importants depuis le début du contrat. De plus, le projet de réaménagement des locaux de l'intimée ne revêtirait aucune urgence.

E. 5.2

Au moment d'appliquer l'art. 272 CO, le Tribunal des baux et loyers a considéré que l'appelante n'avait plus réellement d'existence propre et qu'il était quoi qu'il en soit illusoire d'imaginer qu'elle puisse trouver des locaux lui permettant de bénéficier de conditions similaires à celles du contrat passé avec l'intimée. L'appelante avait disposé, entre la date de la résiliation et l'échéance prévue, d'un délai de 16 mois pour rechercher des locaux de remplacement. Le dossier de la cause ne contenait la preuve d'aucune recherche dans ce sens. Compte tenu de la durée de la procédure, elle avait, de facto, bénéficié d'un délai supplémentaire de presque une année et demi, au moment où le jugement a été rendu, ce qui était suffisant. Ces considérations sont conformes à l'art. 272 CO et à la jurisprudence applicable. Les intérêts de l'appelante à prolonger le bail apparaissent en effet comme faibles, voire inexistantes. Il a en effet déjà été observé plus haut que les comptes d'exploitation de la cafétéria se sont presque tous soldés par des pertes, parfois importantes. L'instruction menée en première instance a révélé que les objectifs d'intégration sociale et culturelle poursuivis par l'appelante selon ses statuts n'ont pratiquement jamais été atteints. Selon certains témoignages, celle-ci ne comporte plus aucun membre actif, ni de comité, depuis deux ans. De plus, elle ne tient plus d'assemblée générale. Il convient encore de tenir compte de la durée d'exploitation de la cafétéria, entre le début de l'utilisation de locaux et la résiliation du bail, soit moins de cinq ans. Dans ces conditions et dans la mesure également où le report de la fin des rapports contractuels ne permettra pas d'en atténuer les effets négatifs, c'est à juste titre que les premiers juges ont refusé toute prolongation de bail.

E. 6

En définitive, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera confirmé.

E. 7

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

E. 8

La valeur litigieuse en l'espèce est inférieure à 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus). * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par ASSOCIATION A_____ contre le jugement JTBL/218/2013 rendu le 5 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13037/2010-3-B. Déclare irrecevable l'appel interjeté par B_____ contre ledit jugement. Au fond : Confirme le jugement querellé. 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 DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE
Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit

être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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