

# **GE\_GERICHTE C/17964/2016 vom 4. April 2017**

GE Cour de justice, 2017-04-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_17964\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17964_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/17964/2016 du 4 avril 2017

IT: GE\_GERICHTE C/17964/2016 del 4 aprile 2017

## **Regeste**

BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; MOTIF ; ANNULABILITÉ;  
RÉSILIATION | CO.271; CO.271a.al1.leta; CO.263

## **Erwägungen**

### **E. 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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 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; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel est de 43'080 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

### **E. 1.4**

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC). L'intimée soutient que les allégations

nouvelles de l'appelant sont irrecevables et en tout état sans pertinence. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les allégations nouvelles de l'appelante visent des faits qui seraient intervenus après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Elles sont ainsi recevables.

### **E. 1.5**

La Cour peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 al. 1 et 3 CPC). Comme en atteste l'usage du verbe « peut », elle peut administrer les preuves et dispose d'une grande liberté de manœuvre pour fixer la suite des opérations. Il est ainsi loisible à l'instance d'appel de statuer sans procéder à davantage d'investigations lorsque l'affaire est en état d'être jugée (Jeandin, op. cit., n 1 et 2 ad art. 316). Pour pouvoir examiner si un congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). En l'espèce, l'appelante sollicite de nouvelles mesures d'instruction, soit l'indication, par l'intimée, de l'identité des personnes travaillant actuellement dans le restaurant et leur audition. Elle entend ainsi prouver les faits nouveaux allégués. Toutefois, ceux-ci étant postérieurs au congé, ils ne sont pas pertinents pour déterminer si le motif invoqué par la bailleuse à l'appui du congé ordinaire est digne de protection ou non (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine arrêts du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). Ainsi, la Cour considère que la cause est en état d'être jugée et n'ordonnera pas les nouvelles mesures d'instruction sollicitées.

### **E. 2**

Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière inexacte, en retenant qu'elle avait opposé un refus catégorique au transfert du bail de sous-location. Or, c'est l'appelante elle-même, dans sa réponse du 7 février 2017 au Tribunal, qui a allégué que F\_\_\_\_\_ avait « indiqué clairement à Monsieur E\_\_\_\_\_ qu'[elle] ne souhait[ait] en aucun cas prendre part à une transaction de type cession de pas-de-porte ». Le grief est ainsi infondé.

### **E. 3**

Dans un second grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que le congé litigieux était contraire aux règles de la bonne foi.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. 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 ; arrêt

du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1); Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; Lachat, in *Commentaire Romand du code des obligations I*, n. 6 ad art. 271). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1). Selon l'art. 271a al. 1 lit. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits, notamment ceux garantis par le contrat, ses annexes, le CC, le CO ou l'OBLF (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n. 5.2.3, p. 740) sans avoir à craindre un congé en repréailles. Le congé-repréailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (Burkhalter et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 13 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n. 5.2.43, p. 740/741, avec références à d'autres auteurs). Conformément l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour justes motifs (al. 2).

### **E. 3.2**

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Comme indiqué, pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. 1a). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Il s'agira ensuite de vérifier si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés. Il lui est loisible d'invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant que ces motivations multiples soient

compatibles les unes avec les autres. Il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_365/2006 du 16 janvier 2007). Le bailleur peut, en cours de procédure, compléter ou expliciter le motif du congé s'il a de bonnes raisons de le faire. En revanche, l'invocation par le bailleur de nouveaux motifs en cours de procédure, motifs autres que ceux donnés à l'origine, est exclue, l'auteur du congé étant lié par le motif donné (LACHAT, op. cit, p. 732; Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 271 CO, N 41), Toutefois, comme le relèvent ces auteurs, les tribunaux ne sont pas toujours aussi stricts. La jurisprudence fédérale tient effectivement pour admissible, suivant les circonstances, que le bailleur invoque de nouveaux motifs en cours de procès en vue de compléter et préciser le motif indiqué au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_342/2007 du 2 novembre 2007 consid. 2.2.1 et les références; DB 19/2007, p. 31; arrêt du Tribunal Fédéral 4A\_503/2009 du 17 novembre 2009 consid. 4).

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'appelante a clairement indiqué à l'intimée, dans son courrier du 26 août 2016, que le congé était motivé par le fait que cette dernière l'avait informée au printemps 2016 de sa volonté de ne pas reconduire le bail, puisqu'elle recherchait un nouveau projet professionnel. Ce n'est que devant le Tribunal, soit pour la première fois le 17 février 2017, que l'appelante a fait valoir des retards de paiement du loyer, les prix pratiqués à la buvette par l'intimée, ainsi que l'échéance finale du bail principal. C'est à raison que les premiers juges ont retenu que ces faits constituaient des motifs supplémentaires, car l'on ne comprend pas en quoi ils seraient de nature à compléter ou expliciter le motif invoqué six mois auparavant. Il n'existe en effet aucune corrélation entre eux, de sorte qu'il convient de les considérer comme nouveaux et de ne pas en tenir compte aux fins de déterminer si le congé ordinaire notifié à l'intimée contrevient ou non aux règles de la bonne foi. Comme l'a relevé pertinemment le Tribunal, si les retards de paiement et les prix pratiqués à la buvette constituaient les réelles motivations du congé, il eut été loisible à l'appelante de les indiquer comme motifs de résiliation dans son courrier du 26 août 2016. La question de savoir si, ainsi que l'a retenu le Tribunal, ce motif ne constituait qu'un prétexte et contrevenait ainsi au principe de la bonne foi peut demeurer indécise. En effet, l'intimée n'a fait qu'exercer son droit à transférer le bail de sous-location garanti par l'art. 263 CO. Ainsi, donné pour ce motif, le congé constitue un congé-représailles et doit être annulé en application de l'art. 271a al. 1 lit. a CO. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

### **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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 mai 2017 par A\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/336/2017 rendu le 4 avril 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17964/2016-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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. La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr. : cf. considérant 1.1.

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