

## **GE\_GERICHTE C/18489/2011 vom 29. Oktober 2013**

GE Cour de justice, 2013-10-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18489\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18489_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/18489/2011 du 29 octobre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/18489/2011 del 29 ottobre 2013

### **Regeste**

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉLAI D'INTERDICTION; BESOIN(EN GÉNÉRAL); JUSTE MOTIF | CO.271a.1.E; CO.271a.3.A; CO.266g

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.08.2014 C/18489/2011

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉLAI D'INTERDICTION; BESOIN(EN GÉNÉRAL); JUSTE MOTIF | CO.271a.1.E; CO.271a.3.A; CO.266g

C/18489/2011 ACJC/928/2014 du 06.08.2014 sur JTBL/1206/2013 ( OBL ) , CONFIRME  
Recours TF déposé le 15.09.2014, rendu le 23.02.2015, CONFIRME, 4A\_531/2014  
Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉLAI D'INTERDICTION;  
BESOIN(EN GÉNÉRAL); JUSTE MOTIF Normes : CO.271a.1.E; CO.271a.3.A; CO.266g  
En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR  
JUDICIAIRE C/18489/2011 ACJC/928/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE  
Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 6 AOÛT 2014 Entre SI A \_\_\_\_\_ , p.a.  
\_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29  
octobre 2013, comparant par Me Christian Lüscher, avocat, 2, rue Bovy-Lysberg, case  
postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des  
présentes, et B \_\_\_\_\_ Sàrl , Madame C \_\_\_\_\_ et Monsieur D \_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_  
Genève, intimés, comparant tous par Me Olivier Cramer, avocat, 5, rampe de la Treille,  
1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes. EN  
FAIT A. Par jugement du 29 octobre 2013, expédié pour notification aux parties le  
4 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé  
du 29 juin 2011 avec effet au 30 septembre 2013, notifié par SI A \_\_\_\_\_ (ci-après : la  
bailleresse ou l'appelante) à C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : les locataires ou  
les intimés) pour l'arcade au rez-de-chaussée et l'appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage  
de l'immeuble sis 75, rue E \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de  
toutes autres conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les  
voies de droit (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que le congé avait été  
notifié dans le délai de protection de trois ans prévu par l'article 271a al. 1 let. e CO, sans  
qu'aucune des exceptions de l'alinéa 3 du même article ne soient remplies, de sorte qu'il  
devait être annulé. Les premiers juges n'ont en particulier pas retenu qu'il s'agirait d'un  
congé donné pour justes motifs, au sens de l'article 266g CO. B. a. Par acte déposé le 5  
décembre 2013 au greffe de la Cour de justice, SI A \_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement,  
dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, avec suite de frais et dépens, au  
déboutement des intimés de toutes leurs conclusions et à ce qu'une unique prolongation de  
bail leur soit octroyée, échéant au 31 décembre 2014. b. Dans leur réponse du 20 janvier  
2014, C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ Sàrl concluent au rejet de l'appel, à la confirmation

du jugement entrepris et au déboutement de leur partie adverse de toute autre ou contraire conclusion, subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de six ans leur soit octroyée, échéant au 30 septembre 2019. c. SI A\_\_\_\_\_ a répliqué le 11 février 2014, et produit, dans ce cadre, une pièce complémentaire, soit un courrier daté du 10 février 2014 rédigé par l'un des témoins entendus par les premiers juges, par lequel celui-ci revient sur les propos tenus lors de son audition. d. Par duplique du 5 mars 2014, les intimés ont conclu à ce que l'irrecevabilité de la pièce nouvelle et des nouveaux allégués de faits fondés sur celle-ci soit constatée. e. Les parties ont été avisées le 11 mars 2014 par le greffe de la Cour de justice que cause était gardée à juger. f. En date des 17 et 21 mars 2014, les parties ont fait parvenir au greffe de la Cour une seconde réplique, ainsi qu'une seconde duplique, respectivement. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ Sàrl sont locataires, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2006, de locaux d'environ 600 m<sup>2</sup> au sous-sol et rez-de-chaussée, ainsi que d'un appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 75, rue E\_\_\_\_\_ à Genève, dont SI A\_\_\_\_\_ est propriétaire. b. Le loyer initial brut, charges comprises, était de 122'760 fr. c. Par avis officiel du 26 octobre 2006, le loyer net annuel a été porté à 112'800 fr., l'acompte annuel de charges demeurant inchangé, soit 15'960 fr. Le loyer brut était dès lors porté à 128'760 fr. d. Par avis officiel du 14 octobre 2008, la bailleuse a notifié une augmentation de loyer, le portant à 116'580 fr. net par an, sur la base de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation. e. Par requête du 14 novembre 2008, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires se sont opposés à cette majoration de loyer, invoquant sa nullité, subsidiairement son annulation. f. Par procès-verbal de conciliation du 9 avril 2009, le bail a été prorogé au 30 septembre 2013, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. Le loyer annuel net a été fixé à 114'000 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2010 et une clause d'indexation a été prévue dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011. g. Par courrier et avis officiel du 29 juin 2011, adressés séparément à B\_\_\_\_\_ Sàrl, C\_\_\_\_\_ et son époux D\_\_\_\_\_, la bailleuse a résilié le bail pour son échéance du 30 septembre 2013. h. L'avis officiel de résiliation n'indique pas le motif du congé ni sur quelles normes celui-ci se fonde. Quant au courrier accompagnateur, il expose qu'aux termes des investigations et analyses effectuées par la bailleuse sur l'immeuble, celle-ci est parvenue à la conclusion qu'en raison de son état général, la meilleure solution qui s'offrait à elle consistait à le démolir et à le remplacer par une nouvelle construction. La régie en charge de l'immeuble précisait ainsi que, dans cette perspective, elle se voyait malheureusement contrainte de dénoncer le bail pour sa prochaine échéance, soit le 30 septembre 2013. i. Le congé a été contesté par les locataires dans le délai légal de trente jours, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. j. Suite à l'échec de conciliation, la procédure a été introduite par-devant le Tribunal, dans le délai légal. Les locataires ont, notamment, fait valoir le fait que le congé devait être annulé au motif qu'il avait été notifié durant la période de protection de trois ans conférée par l'art. 271a al. 1 let. e CO. k. Ce n'est qu'à l'occasion de ses plaidoiries finales devant le Tribunal que la bailleuse a, pour la première fois, prétendu que le congé était donné pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 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 = 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 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 136 III 196 consid. 1.1; 137 II 389 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 130'680 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 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. 1.4 Déposés dans les délais prescrits, le mémoire réponse des intimés, de même que la première réplique et la première duplique des parties sont recevables. Il en va en revanche différemment de la seconde réplique et de la seconde duplique, toutes deux déposées après que la cause ait été gardée à juger. Elles sont donc irrecevables. 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 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). 2.2 En l'espèce, la pièce numéro 39, produite avec la réplique de l'appelante, est irrecevable, tant il est vrai que celle-ci, si elle avait agi avec la diligence requise, aurait pu faire en sorte de la produire conjointement à son appel, respectivement devant les premiers juges, et non au moment de répliquer. 3. 3.1 En vertu de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. 3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé litigieux, daté du 29 juin 2011, a été donné durant le délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, puisqu'en date du 9 avril 2009, les parties ont trouvé un accord à la Commission de conciliation, consécutivement à la contestation, par les locataires, d'un avis de majoration de loyer du 14 octobre 2008, accord par lequel la hausse notifiée a été sensiblement réduite. Il est sans pertinence que le congé ait été donné pour un motif sérieux et légitime. En effet, l'annulation n'est pas demandée parce que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi selon le principe général de

l'art. 271 al. 1 CO, en particulier parce qu'il ne répondrait pas à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.). L'annulation est demandée parce que le congé est intervenu durant le délai de protection prévu par l'art. 271a al. 1 let. e CO, ce qui constitue un motif particulier d'annulation. Il est également sans importance que le congé n'ait pas été donné dans un esprit de représailles à la suite de la contestation de la hausse de loyer. Il n'est en effet pas nécessaire, pour l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO, d'établir un lien de causalité entre la procédure précédente et le congé (Conod, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n° 33 ad art. 271a CO; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 750). L'annulabilité résulte du seul fait qu'il s'est écoulé moins de trois ans depuis la signature du procès-verbal de conciliation. Pour tempérer la rigueur de ce principe, l'art. 271a al. 3 CO énumère six cas dans lesquels le locataire ne peut pas se prévaloir du fait que le congé lui a été donné durant le délai de protection légal. Cette liste est exhaustive (ATF 131 III 33 consid. 3.4 p. 37). Dès lors que le locataire défend ses intérêts de bonne foi, sans recourir à un procédé déloyal (art. 2 al. 2 CC), la bailleuse qui a donné congé en temps prohibé ne peut pas échapper à l'annulation de la résiliation par des arguments qui se situeraient en dehors de la liste figurant à l'art. 271a al. 3 CO.

3.3 L'appelante soutient que deux des hypothèses de cette dernière disposition entreraient en ligne de compte dans le présent cas, soit, d'une part, le congé donné pour le besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO) et, d'autre part, le congé donné pour justes motifs (art. 266g CO).

3.4 Selon l'art. 271a al. 3 let. a CO, la disposition sur le délai de protection n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux. L'appelante soutient que ce motif doit être interprété de manière large, en ce sens que le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes la chose louée doit s'entendre également comme une utilisation autre des locaux que l'installation des personnes concernées dans ceux-ci. Ainsi, dans le cas d'espèce, le fait pour la bailleuse de devoir récupérer les locaux pour démolir l'immeuble doit être inclus dans ce besoin d'utiliser soi-même les locaux. Pareille interprétation ne saurait être suivie. Elle ne repose sur aucune jurisprudence (l'ensemble de la casuistique liée à cette disposition traite du besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés de s'installer eux-mêmes dans les locaux), ni aucun avis de doctrine, et ne correspond en outre nullement à la lettre de l'art. 271a al. 3 let. a CO. En effet, le texte français ne fait pas seulement référence à une utilisation des locaux par le bailleur ou ses proches, mais précise bien que le bailleur ou ses proches doivent vouloir utiliser "eux-mêmes" lesdits locaux. Or, on n'utilise pas soi-même les locaux, lorsqu'on procède à leur démolition. Dans sa version allemande, cet article fait référence à un "Eigenbedarf", tandis que dans sa version italienne, il parle de "fabbisogno personale", soit dans les deux cas d'un besoin personnel, qu'on peut difficilement comprendre autrement que comme le fait d'occuper soi-même les locaux. Au demeurant, le fait que le législateur ait inclus, dans la même phrase et sans autre distinction, outre le besoin personnel du bailleur, celui de ses proches parents ou alliés, ne laisse aucun doute sur le fait que le besoin en question doit s'entendre comme celui d'occuper les locaux. Il en résulte que l'art. 271a al. 3 let. a CO ne saurait trouver application dans le présent cas d'espèce.

3.5 La seule question qui se pose dès lors est de savoir si l'on se trouve en présence d'un congé donné pour de justes motifs, au sens de l'art. 266g CO, soit dans l'hypothèse prévue à l'art. 271a al. 3 let. e CO. Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si,

pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est indispensable que le destinataire de la manifestation de volonté puisse comprendre qu'il ne s'agit pas d'une résiliation ordinaire, mais que le résiliant veut mettre fin au contrat pour de justes motifs (ATF 92 II 184 consid. 4a p. 186; arrêts du Tribunal fédéral 4C.202/1994 du 3 octobre 1995 consid. 2b/aa et 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3); l'allégation ultérieure de justes motifs dans la procédure ne peut pas valider une résiliation pour justes motifs qui n'a pas été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.202/1994 déjà cité consid. 2b/bb et 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3). En l'espèce, le congé a été donné pour l'échéance contractuelle, dans le respect du préavis contractuel, sans aucune référence à l'art. 266g CO ou à de justes motifs; il était tout simplement indiqué que l'immeuble devait être assaini et que la meilleure solution qui s'offrait à la bailleuse consistait à le démolir et à le remplacer par une nouvelle construction, sans que l'on puisse discerner d'urgence particulière; le long préavis donné, résultant de l'échéance contractuelle, laissait même entendre le contraire. De surcroît, il ressort de la formule officielle adressée aux locataires que le congé a été donné pour le terme contractuel, de telle sorte que les destinataires du congé devaient penser à un congé ordinaire, rien ne leur permettant d'envisager qu'il s'agisse d'un congé extraordinaire. L'argument tiré d'un congé pour justes motifs n'a ainsi été évoqué qu'en cours de procédure après que les locataires aient fait valoir que le congé était donné en temps prohibé. Il y a dès lors lieu de considérer, en l'espèce, que le congé litigieux est un congé ordinaire, et non extraordinaire. Par ailleurs, le congé qui a été donné, en tant qu'acte formateur, ne peut en principe pas être converti par le juge en un congé qui n'a pas été donné (ATF 135 III 441 consid. 3.3), de sorte que le congé ordinaire ne saurait être converti en congé extraordinaire. Point n'est dès lors besoin d'examiner s'il existe ou non de justes motifs, faute pour la bailleuse d'avoir notifié un congé extraordinaire sur la base de l'art. 266g CO. La Cour relèvera au surplus que s'il devait exister de justes motifs de résiliation, rien n'empêcherait qu'un nouveau congé soit notifié, de manière extraordinaire, le délai de protection de trois ans susmentionné n'étant alors précisément pas applicable.

3.6 Dans un dernier moyen, la bailleuse soutient qu'en faisant valoir le délai de protection de trois ans, ses parties adverses commettraient un abus de droit. Constitue un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ainsi que l'adoption d'une attitude contradictoire (ATF 120 II 105 consid. 3a et références citées). En l'espèce, on ne discerne pas en quoi les intimés commettraient un abus de droit. L'admettre reviendrait au contraire à vider de son sens le délai de protection de trois ans prévu par le législateur.

3.7 Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris doit être confirmé.

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 5 décembre 2013 par SI A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1206/2013 rendu le 29 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18489/2011-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité

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.