

GE_GERICHTE C/25065/2006 vom 12. Januar 2009

GE Cour de justice, 2009-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25065_2006

FR: GE_GERICHTE C/25065/2006 du 12 janvier 2009

IT: GE_GERICHTE C/25065/2006 del 12 gennaio 2009

Regeste

; LOYER USUEL | CO.32; CO.269; CO.274d; CO.271

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/Gaillard/Guyet/ Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC). Les pièces produites en appel sont ainsi, en principe, recevables. Quant à la recevabilité des fiches de comparaison de loyers, il s'agit en réalité d'allégués de faits nouveaux, ce qui n'est pas admissible en seconde instance, sauf circonstances non réunies en l'espèce (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMID, op. cit., n. 9 ad art. 312 LPC). En tout état, même recevables, ces fiches ne modifieraient en rien l'issue du litige.

E. 2

L'intimé invoque, pour la première fois en appel, la nullité du congé qui aurait été donné par des représentants sans pouvoir. A teneur du registre du commerce, l'un des signataires de l'avis de résiliation n'avait pas le pouvoir de représenter la régie, tandis que l'autre disposait uniquement d'une signature collective à deux. Cette circonstance est sans pertinence pour juger de la validité du congé donné par la régie au nom de la bailleuse, qui s'apprécie au regard des art. 32ss CO. Il est de toute manière constant que la bailleuse a ratifié le congé depuis le début de la procédure, comme l'art. 38 CO l'autoriserait en cas de défaut de pouvoir de représentation. Il convient donc d'aborder le fond de la question, à savoir la validité du congé donné pour des motifs économiques.

E. 3

La résiliation du bail fondée sur des motifs économiques est régie par les principes suivants.

E. 3.1

Selon la jurisprudence (en dernier lieu : arrêt du Tribunal fédéral 4A.427/2007 du 11 mars 2008), un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite. Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur

congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004, in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002 in *SJ* 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264). Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé.

E. 3.2

Sur le plan de la procédure, il faut retenir que le procès est régi par la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO). Le juge doit ainsi s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231 consid. 4a). A Genève, les art. 429 al. 2 et 436 LPC s'inscrivent dans ces considérations sociales et imposent au juge d'adopter un rôle actif dans la conduite des procès relatifs aux baux et loyers. Dans l'optique du législateur genevois, il est conforme au caractère informel de la procédure que les parties puissent s'expliquer oralement, raison pour laquelle la procédure commence par une comparution des parties, à moins que toutes les parties y renoncent ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile (art. 429 al. 2 LPC). Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, le Tribunal débat des faits allégués, de leur pertinence et des preuves offertes. Si la preuve par témoins apparaît adéquate, le juge désigne les personnes dont il souhaite l'audition (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 1 ad art. 436).

E. 3.3

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie 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. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 CO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en

sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005, in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2).

E. 4

La procédure menée par le Tribunal s'est déroulée de manière exclusivement écrite. Malgré la demande répétée de la bailleuse, aucune mesure d'instruction n'a été entreprise aux fins de déterminer l'état réel des locaux litigieux. Par ailleurs, les allégués de la bailleuse relatifs à l'état de ces locaux - taxés de " bon " - étaient contestés par le locataire qui les qualifiait de " vétustes ". De surcroît, le locataire affirmait que les locaux n'avaient jamais fait l'objet d'entretien de la part de la bailleuse et précisait, factures à l'appui, avoir entrepris à ses propres frais des travaux nécessaires à l'exploitation d'un cabinet médical. Enfin, à en croire les allégués non contestés sur ce point du locataire, les locaux ne disposeraient pas d'eau chaude. Toutes ces circonstances auraient dû amener les premiers juges à procéder - au moins - à une comparution personnelle des parties, laquelle aurait permis de mieux connaître l'état réel des locaux occupés par l'intimé. Cas échéant, un transport sur place aurait pu être adéquat pour mieux cerner encore les particularités précises de l'objet donné en location. Nanti des ces éléments, le Tribunal aurait été en mesure d'apprécier la pertinence des objets offerts en location, en particulier en ce qui concerne l'état des locaux eux-mêmes. Pour les motifs qui suivront, l'absence de comparution personnelle et d'autres mesures d'enquêtes n'a néanmoins pas eu d'incidence sur le résultat auquel est parvenu le Tribunal.

E. 5

Il convient maintenant d'examiner si le loyer des locaux litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier.

E. 5.1

Au terme de l'art. 269a lit. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. L'art. 11 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour les locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier (al. 2). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison. Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4a). S'agissant de l'emplacement des immeubles concernés, ils doivent se trouver dans le même quartier: ce critère est particulièrement important pour les locaux commerciaux, notamment s'il s'agit d'une rue passante (Lachat, La bail à loyer, Lausanne 2008, p. 458). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de deux décennies est toléré (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa). Dans la mesure où seuls des exemples concrets doivent être pris en compte, des déclarations générales - telles celles contenues dans le courrier d'un avocat à la recherche en mai 2007 de nouveaux locaux - sont sans aucune pertinence.

E. 5.2

Pour apprécier des objets locatifs comparables, il convient de tenir compte uniquement des immeubles situés dans un périmètre dont la bordure extérieure est le boulevard Jaques-Dalcroze au Nord-Ouest, la rue Ferdinand-Hodler au Nord-Est, la rue de Contamines à l'Ouest et, au Sud, la rue de l'Athénée, le boulevard des Tranchées, la place Claparède et la rue Sénebier. En effet, les autres quartiers où sont situés des objets de comparaison sont trop différents pour avoir une quelconque validité: il en va en particulier de la rue du Rhône et du carrefour de Rive - qui sont des rues passantes et pourvues de commerces de luxe - et du quartier des banques - fortement marqué par l'implantation de commerces et d'administrations. En outre, ces deux quartiers sont desservis par de nombreux transports publics, ce qui n'est pas le cas du quartier de l'Eglise russe. Sur les onze objets situés dans le périmètre pertinent de comparaison, plusieurs doivent être écartés, soit en raison d'un trop grand écart dans les années de construction, soit en raison de l'état bon ou excellent de l'immeuble, soit en raison de l'état excellent des locaux, soit en raison de la présence d'installations électriques récentes - élément important pour l'exploitation d'un local commercial - , soit en raison d'un cumul de tous ces critères. Il en va ainsi des huit exemples suivants: Local de 170 m² situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 15, _____ (pce 11 app.): plus de trente de différence entre les années respectives de construction (1861/1893); différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); différence dans les installations électriques (récentes/ anciennes). Local de 570 m² situé au sous-sol et rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue _____ (pce 12 app.): différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); différence dans les installations électriques (récentes/ anciennes). Local de 239,55 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 10, rue _____ (pce 13 app.): plus de vingt ans de différence entre les années de construction (1920/1893); différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen). Local de 164 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 8, rue _____ (pce 26 app.): près d'un siècle de différence entre les années de construction (1991/1893); différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen); Local de 312 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 9, rue _____ (pce 27 app.): différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen); différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon); différence dans les installations électriques (récentes/ anciennes). Local de 240 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4, rue _____ (pce 28 app.): différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen); différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon); différence dans les installations électriques (récentes/ anciennes). Local de 112 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 22, rue _____ (pce 29 app.): différence de plus de cinquante ans entre les années de construction (1964/1893); différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon); différence dans les installations électriques (récentes/ anciennes). Local de 360 m² situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 11, rue _____ (pce 32 app.): différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon); différence dans les installations électriques (récentes/ anciennes).

E. 5.3

Il reste en définitive trois exemples susceptibles d'entrer en considération pour une comparaison valable, soit un nombre inférieur à celui requis par la jurisprudence. Il s'agit du

local de 76 m² au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 2, rue _____ (pces 10 et 17 app.), du local de 120 m² situé à un niveau non précisé de l'immeuble sis 3, rue _____ (pce 15 app.) et du local de 115 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12, rue _____ (pce 19 app.). Or, les locaux de ces trois objets sont considérés comme étant en bon état, alors que ce point est contesté pour le local litigieux et non établi par la procédure. De plus, les loyers ne sont pas tous supérieurs à celui de l'objet litigieux : 295 fr./m² (pce 15 app.), 372 fr./m² (pce 19 app.) et 477 fr./m² (pces 10 et 17 app.). En ce sens, la présente cause se distingue très nettement de la jurisprudence citée par l'appelante où la Cour de céans avait constaté que le loyer alors litigieux (215 fr./m² pour des locaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble 1, place _____ à Genève) correspondait à la moitié des loyers offerts en comparaison (ACJC/1308/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.2). Dans la mesure où la bailleresse échoue ainsi à faire une telle démonstration dans le cas d'espèce, le congé donné pour des motifs économiques n'est pas fondé et doit dès lors être annulé. En définitive, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

E. 6

L'appelante qui succombe supportera l'émolument (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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