

# **GE\_GERICHTE C/28066/2010 vom 17. Juli 2013**

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_28066\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_28066_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/28066/2010 du 17 juillet 2013

IT: GE\_GERICHTE C/28066/2010 del 17 luglio 2013

## **Regeste**

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ABUSIVE ; | CO.271

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Cette nécessité est renforcée par l'Ecole qui aura désormais lieu le mercredi matin et qui prend donc de la place pour les salles.

### **E. 2.2**

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., p. 47). Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 1; LACHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, p. 49).

### **E. 2.3**

En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 36'816 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 2.4**

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186). En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

### **E. 2.5**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314 et 2416). 3. La Cour examine, en principe, d'office la

recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

### **E. 3**

La décision de la copropriété d'affecter l'ascenseur aux seuls locataires de l'immeuble, et nous créerions donc une entrée séparée pour l'Ecole.

#### **E. 3.1**

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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

#### **E. 3.2**

Dans le cas d'espèce, hormis le jugement attaqué, l'appelante a produit une pièce nouvelle en appel, soit le suivi des envois recommandés ayant contenu ledit jugement. La pièce produite par l'appelante, afin de justifier le respect du délai d'appel, sera par conséquent admise.

### **E. 4**

Le premier grief de l'appelante vise le fait que le Tribunal des baux et loyers a refusé de valider le congé, sans même l'avoir considéré comme contraire aux règles de la bonne foi.

#### **E. 4.1**

Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

##### **E. 4.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

##### **E. 4.1.2**

Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause

4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55). Selon la jurisprudence, la protection de l'art. 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, page 108). 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 «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; arrêt 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; arrêt 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A\_130/2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

#### **E. 4.1.3**

La partie bailleuse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire (ATF 136 III 190 consid. 5 p. 195). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail.

#### **E. 4.1.4**

Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012, consid. 2.2.). Une annulation ne peut être prononcée que si la résiliation apparaît contraire aux règles de la bonne foi. Il n'y a rien de choquant ou de déloyal à ce qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (ibidem).

#### **E. 4.2**

En utilisant la formule prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, la bailleuse a résilié le contrat pour son échéance et a respecté le délai de préavis de six mois. Dans le cas d'espèce, le motif du

congé a été indiqué lors de la notification de l'avis de résiliation, mentionné dans l'avis de résiliation lui-même. Il s'agit de la volonté de la bailleuse de mettre à disposition de l'école de danse, dont l'épouse de son actionnaire unique est directrice, les locaux litigieux dont elle a besoin au vu de son expansion. En cours de procédure, la bailleuse a donné des informations supplémentaires sur la motivation du congé. Tout d'abord, elle a complété l'indication concernant les besoins de l'école de danse liés à son expansion, en précisant que ses besoins étaient d'autant plus accrus que dès la rentrée scolaire 2014, elle aurait la nécessité de disposer de plus de salles de cours, dans la mesure où les cours devraient être dispensés hors du mercredi matin pour un nombre plus important d'élèves au vu du changement d'horaires voté par le peuple genevois. Cette motivation vient à l'évidence compléter la première. Elle a fait l'objet de la demande introduite suite à la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, de même que des déclarations de l'actionnaire unique en audience de comparution personnelle des parties. En revanche, la volonté de la bailleuse de louer les locaux à l'école de danse pour un loyer plus élevé que celui pratiqué entre les parties relève manifestement d'un motif de congé totalement indépendant du premier. Il justifierait ce que l'on appelle un congé économique et devrait faire l'objet d'une instruction en soi. Il en est de même - dans une moindre mesure - de l'intention d'utiliser l'accès de l'immeuble donnant du côté du restaurant, pour créer une entrée destinée aux élèves de l'école de danse et de leurs parents. Le Tribunal a dûment constaté cela, contrairement à ce que soutient l'appelante. En tout état, point n'est besoin d'examiner si ces deux derniers motifs auraient permis de justifier le congé ou non, puisqu'ils n'ont pas été donnés lors de la notification de la résiliation mais n'ont été indiqués qu'à la suite de la contestation du congé. La bailleuse a fait le choix d'indiquer un motif sur l'avis de résiliation et doit par conséquent se le voir opposer. Contrairement au raisonnement auquel a procédé le Tribunal, la bailleuse n'a aucunement fait valoir un besoin urgent, de sorte que, comme le soutient à juste titre l'appelante, il n'y avait pas lieu d'examiner la cause sous l'angle de l'art. 271a al. 3 lettre a CO. La question de la dualité juridique ne devait pas non plus lui être opposée. Le cas d'espèce est similaire à celui d'un bailleur qui souhaite relouer son objet à une personne qu'il connaît, certes, mais sans faire valoir un besoin personnel, ce qui est sans conteste la situation de la bailleuse par rapport à l'école de danse dont l'épouse de son actionnaire unique est la directrice. Selon la jurisprudence rappelée plus haut se posait la question de savoir si la locataire avait rendu au moins vraisemblable que le motif du congé était contraire aux règles de la bonne foi. Force de constater qu'en l'espèce, tel n'a pas été le cas. La bailleuse a quant à elle rendu vraisemblable qu'elle dispose d'un intérêt objectif, sérieux et digne de protection à mettre un terme au contrat. Le congé n'est pas chicanier. Il ne repose pas sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte. Les pièces produites par l'appelante suffisent à établir les besoins de l'école de danse. On peut aisément y constater que les salles de cours dont elle dispose étaient déjà fortement utilisées lors de la notification du congé. Il est notoire que les horaires de cours du mercredi matin vont être instaurés dès la 5<sup>ème</sup> primaire à compter de la rentrée 2014, de sorte qu'il apparaît incontestable que les salles de cours occupées actuellement durant la matinée du mercredi se verront utilisées de manière accrue en dehors des horaires scolaires. Or, vu leur taux d'occupation actuelle, un besoin de nouvelles surfaces apparaît établi. L'intimée a plaidé que l'actionnaire unique de la société lui avait promis la continuation du bail de manière permanente. Hormis le fait que ce genre d'engagement n'apparaît pas licite, au sens de l'art. 27 CC, il sied de constater que l'intimée n'a pas établi l'existence de cet engagement permanent, n'ayant formulé aucune offre de

preuve, ni en audience, ni dans aucune de ses écritures, la maxime inquisitoire sociale applicable à la présente cause ne l'en dispensant pas. Au vu de ce qui précède, le congé notifié le 5 octobre 2010 pour le 31 octobre 2011 doit être validé.

#### **E. 5**

Subsistent ainsi les questions relatives à l'octroi d'une prolongation de bail en faveur de la locataire et de l'adaptation de loyer, sollicitée par la bailleuse, pour la durée de cette prolongation. En vertu du respect du principe du double degré de juridiction, il se justifie de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il puisse faire porter son instruction sur ces questions et prendre les décisions qui s'imposent.

#### **E. 6**

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.

#### **E. 7**

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. \* \* \* \*  
\* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A. \_\_\_\_\_ SA le 15 novembre 2012 contre le jugement JTBL/1099/2012 rendu le 8 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28066/2010-5-B. Au fond : Annule ce jugement. Déclare valable le congé notifié le 5 octobre 2010 avec effet au 31 octobre 2011 par A. \_\_\_\_\_ SA à B. \_\_\_\_\_, portant sur les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et le dépôt de 15m2 au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE). Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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