

GE_GERICHTE C/4252/2011 vom 25. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4252_2011

FR: GE_GERICHTE C/4252/2011 du 25 avril 2013

IT: GE_GERICHTE C/4252/2011 del 25 aprile 2013

Regeste

CONTESTATION DU CONGÉ; NULLITÉ | CO.271

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.04.2014 C/4252/2011

CONTESTATION DU CONGÉ; NULLITÉ | CO.271

C/4252/2011 ACJC/420/2014 du 07.04.2014 sur JTBL/449/2013 (OBL) , JUGE

Descripteurs : CONTESTATION DU CONGÉ; NULLITÉ Normes : CO.271 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/4252/2011 ACJC/420/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 7 AVRIL 2014 Entre A_____, p.a. D_____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 avril 2013, comparant par Me Christophe Zellweger, avocat, 9, rue de la Fontaine, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes, et B_____, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Claire Bolsterli, avocate, 5, rampe de la Treille, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 25 avril 2013, expédié pour notification aux parties le 2 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 27 janvier 2011 notifié à A_____ avec effet au 31 août 2011 pour le local-dépôt de 96 m 2 situé dans un chalet, sis 1_____ (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail de quatre ans et quatre mois, échéant au 31 décembre 2015 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5). En substance, les premiers juges ont retenu que c'était à juste titre que le congé avait été notifié par B_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée), plutôt que par la société ayant remis à bail les locaux litigieux, dans la mesure où il ressortait du dossier que la seconde avait aliéné à la première le droit de superficie dont elle était titulaire lors de la conclusion du bail. Le Tribunal a ensuite considéré que le bail litigieux n'était pas lié à celui de l'autre local loué par l'appelante, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'un congé partiel, lequel serait nul, et que le motif invoqué par la bailleuse à l'appui du congé, soit son besoin de récupérer les locaux afin de détruire l'immeuble (chalet) dans le cadre du projet C_____, était valable. Il se justifiait d'octroyer une prolongation de quatre ans et quatre mois, échéant au 31 décembre 2015, laquelle n'empêcherait pas la bailleuse de réaliser le projet envisagé et permettrait au locataire de rentabiliser autant que faire se pouvait ses récents investissements, liés à la location des locaux se trouvant juste à côté. B. a. Par acte déposé le 3 juin 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut, principalement, à ce que le congé, qui lui a été notifié le 27 janvier 2011, soit annulé, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans, échéant au 31 août 2017, lui

soit octroyée, et plus subsidiairement, à ce que la prolongation de bail de quatre ans et quatre mois accordée par le Tribunal des baux et loyers soit une première prolongation, et non une unique prolongation, avec suite de frais et dépens. Dans le cadre du développement juridique de son appel, le locataire soutient exclusivement (à titre principal) que le congé doit être considéré comme nul s'agissant d'un congé partiel, et non qu'il doit être annulé. Simultanément à son appel, A_____ produit diverses pièces, lesquelles figuraient cependant déjà toutes au dossier de première instance. b. Dans sa réponse du 21 juin 2013, la bailleresse conclut au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont été avisées le 8 août 2013 de la mise en délibération de la cause. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. A_____ exploite en effet une entreprise individuelle à l'enseigne "D_____" depuis le début des années 1990. En date du 26 juillet 2001, E_____, alors propriétaire d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle située à la rue 1_____, et A_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local-dépôt de 96 m² situé dans un chalet à l'adresse précitée. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, soit du 16 août 2001 au 31 août 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, avec préavis de résiliation de six mois. b. Le loyer annuel a été fixé à 9'000 fr. Le contrat de bail ne prévoit pas de charges de chauffage et eau chaude, en raison du fait que les locaux sont équipés de radiateurs électriques individuels et qu'il n'existe aucun point d'eau. c. Le 22 mai 2008, B_____ a acquis le droit de superficie susmentionné. d. Au cours de l'été 2009, les parties sont entrées en discussion relativement à la location d'un local de 85 m², dont l'entrée se situe à une dizaine de mètres des locaux litigieux, dans lequel le locataire envisageait d'étendre son activité de menuiserie. Depuis 2001, il a déplacé son entreprise dans les locaux litigieux, où il exerce depuis lors l'entier des tâches administratives de sa société, de même que certains petits travaux sur bois. Avant de devenir locataire du second local (en 2009), il affirme qu'il se déplaçait pour effectuer certains travaux chez des sous-traitants, perdant ainsi en temps et en efficacité. e. Dans le cadre des négociations précontractuelles s'agissant des seconds locaux, le locataire a écrit le 14 juillet 2009 à la régie en charge de l'immeuble qu'il maintenait son intérêt à devenir locataire, sollicitait un bail d'une durée initiale de trois ans, reconductible, de même que certains aménagements techniques. Il exposait, s'agissant de la question de la durée du bail, qu'il désirait installer des machines dans le local, ce qui représentait un effort d'infrastructure et d'organisation important. f. Les parties ont signé, en date du 1^{er} août 2009, un bail d'une durée de treize mois, renouvelable d'année en année, pour un loyer annuel, charges non comprises, de 16'000 fr. g. Dans le cadre de son activité professionnelle, A_____ a conclu un contrat de leasing pour une durée de septante-deux mois à compter du 1^{er} avril 2010 pour financer l'achat d'un centre d'usinage (machine de découpe à bois) dont le prix était de 246'737 fr. Il a installé ladite machine dans le local de 85 m² nouvellement loué. h. Par avis officiel du 27 janvier 2011, la bailleresse a résilié le contrat portant sur le chalet de 96 m² avec effet au 31 août 2011. Le congé est motivé par le souhait de la bailleresse de détruire le chalet abritant le local litigieux, dans le cadre du projet C_____, étant relevé que ce motif n'est pas contesté en appel par le locataire. i. Le congé a été contesté par le locataire, dans le délai légal de trente jours. j. L'instruction menée par le Tribunal des baux et loyers n'a pas permis d'établir de manière certaine les raisons qui ont amené la bailleresse à proposer, pour le second local (de 85 m²), un bail d'une durée initiale de treize mois uniquement. L'employé de régie qui, pour le compte de la bailleresse, a négocié le second contrat de bail avec l'appelant, a indiqué lors de son audition par le Tribunal des baux et loyers que, d'ordinaire,

c'était des baux de cinq ans qui étaient proposés et que si, en l'occurrence, seul un contrat d'une durée initiale de treize mois avait été offert au locataire, c'était vraisemblablement en raison du futur projet de démolition. La bailleresse n'allègue pas que le locataire aurait été informé de ce projet de démolition. Ce dernier, quant à lui, soutient que des assurances orales lui auraient été données s'agissant du maintien de son bail pour une dizaine d'années environ, ce dont il se serait contenté pour procéder aux investissements susmentionnés. Cet allégué est contesté par la bailleresse. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée 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, 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 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 consid. 1.1; 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; ATF 136 III 196 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 du local s'élève à 9'000 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 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. L'appelant soutient principalement que le congé serait nul, s'agissant selon lui d'un congé partiel, donné pour un seul des deux locaux qu'il loue de la bailleresse, alors qu'il considère ceux-ci comme liés, du fait de leur interdépendance. Cependant, il conclut à l'annulation et à la mise à néant de la résiliation et non à la constatation de sa nullité. 2.1 La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 727). 2.2 Le critère essentiel pour déterminer si des baux sont ou non liés est celui de l'interdépendance entre ceux-ci. Peu importe à cet égard, notamment, que les baux n'aient pas été conclus simultanément (Lachat, op. cit., p. 126; ATF 125 III 231 consid. 2). Cependant, si la volonté commune des parties est douteuse ou controversée, encore faut-il qu'il existe un rapport fonctionnel entre les deux objets (ATF 125 III 231

consid. 2). Un congé "partiel" n'est envisageable que lorsque les parties ont conclu entre elles plusieurs baux et ne les ont pas liés entre eux expressément ou implicitement (Lachat, op. cit., p. 642). En présence d'un litige sur l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective); le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 135 III 410 consid. 3.2 et ATF 133 III 675 consid. 3.3). L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Le sens d'un texte apparemment clair n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188 et les arrêts cités).

2.3 Dans le cas d'espèce, il apparaît vraisemblable que seul le locataire entendait conclure un second bail lié au premier, en raison de l'interdépendance entre les deux locaux, résultant avant tout de leur proximité et de son besoin de disposer d'un atelier pour ses gros travaux de menuiserie en plus du premier local loué (celui de 96 m²), utilisé pour les petits travaux sur bois et les tâches administratives courantes nécessaires à la bonne marche de l'entreprise. Il ne peut d'ailleurs être exclu que la bailleuse ait sciemment renoncé à lier formellement les baux - sans que cette question n'ait néanmoins été discutée entre les parties à la conclusion du second bail (local de 85 m²) - en raison du projet futur de démolition du chalet abritant le premier local. On peut même imaginer qu'elle a volontairement tu cette problématique lors des pourparlers contractuels, de crainte que le bail ne soit alors pas signé par le locataire et que le local demeure vide, engendrant ainsi une perte locative. Quoi qu'il en soit, force est de constater, s'agissant de l'interprétation subjective, qu'une commune et réelle intention des parties, au sens de l'art. 18 al. 1 CO et des jurisprudences précitées, ne peut être établie. L'interprétation objective conduit en revanche à considérer les deux baux comme liés, dans la mesure où le locataire avait clairement manifesté au représentant de la bailleuse son intention d'utiliser le second local comme extension du premier, en précisant qu'il entendait en conséquence procéder à d'importants investissements. En concluant ce second bail, forte de ces informations données par sa cocontractante et en vertu du principe de la confiance, la bailleuse admettait implicitement que le local de 85 m² venaient agrandir la surface d'exploitation du locataire, de telle sorte que les baux devaient être considérés comme liés. Peu importe à cet égard que le second bail ne le mentionne pas, l'interprétation purement littérale étant prohibée et les comportements des parties permettant de s'écarter du texte même du contrat. En outre, la bailleuse a fait coïncider l'échéance du second bail avec celle du premier, en concluant celui-ci pour une durée inhabituelle de treize mois, ce qui

laissait d'autant plus penser à sa partie adverse que les baux étaient liés. Enfin, l'appelant a établi à satisfaction de droit le rapport fonctionnel entre les deux objets - exigence supplémentaire selon la jurisprudence précitée, vu l'absence de volonté commune des parties (ATF 125 III 231) - de sorte que la Cour de céans ne peut que constater que les baux sont effectivement liés. Dès lors, le congé donné par l'intimée le 27 janvier 2011 constitue une résiliation "partielle", laquelle est prohibée. Elle est en conséquence nulle. Cette nullité doit être relevée d'office. Le jugement attaqué sera dès lors annulé et il sera statué dans le sens de ce qui précède. 3. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * *

* * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/449/2013 rendu le 25 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4252/2011-4-OSB. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Constate la nullité du congé "partiel" donné le 27 janvier 2011 par B_____ à A_____ avec effet au 31 août 2011 pour son local-dépôt de 96 m 2 situé dans un chalet sis 1_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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.