

GE_GERICHTE C/5342/2016 vom 5. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5342_2016

FR: GE_GERICHTE C/5342/2016 du 5 février 2018

IT: GE_GERICHTE C/5342/2016 del 5 febbraio 2018

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; RÉSILIATION ABUSIVE ; TRAVAUX
D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE | CO.271; CO.271a

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, Bâle 2014, n. 9 p.928). Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid 1.1; 136 III 196 consid.1). En l'occurrence, compte tenu du loyer des locaux, la valeur litigieuse s'élève à 165'600 fr. (55'200 fr. x 3). La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000. fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

E. 1.2

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Il s'agit d'une décision finale de première instance.

E. 1.3

L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans les délais et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 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; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 2

2.1 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'extrait du site internet du DALE vise des faits notoires. Il est donc recevable (cf. art. 151 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 6B_986/2016 du 20 septembre 2017 consid. 1.1 et 1.2).

E. 3

Le premier grief invoqué par l'appelante porte sur la violation de son droit d'être entendue.

E. 3.1

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. confère à toute personne le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56; 126 I 97 consid. 2b p. 102). Cette garantie inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Par ailleurs, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; 125 I 417 consid. 7b p. 430).

E. 3.2

La maxime inquisitoire sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). La maxime inquisitoire sociale n'impose pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 6 mai 2015 consid. 3.3).

E. 3.3

En l'espèce, le grief de l'appelante se confond avec une prétendue violation de la maxime inquisitoire. En effet, l'appelante souhaiterait que le Tribunal lui eût facilité la tâche, en recherchant puis en mentionnant dans son ordonnance de preuve un fait dont elle ne s'était pas prévalu, relativement au degré d'élaboration de son projet. Or, ni le droit d'être entendu, ni la procédure simplifiée ne déchargent les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Dans l'ordonnance de preuve du 1^{er} novembre 2016, le Tribunal a ordonné l'audition de plusieurs témoins, considérant notamment qu'il appartenait à la bailleuse d'établir la réalité du motif du congé litigieux, à savoir les travaux de transformation visant à la réunion du local commercial avec le dépôt du 1^{er} étage afin de créer un nouvel espace commercial, sans toutefois préciser qu'elle devait prouver le degré d'élaboration des travaux prévus. Le Tribunal a ainsi clairement exprimé le contexte factuel sur lequel l'instruction de la cause allait porter. Il n'avait pas à préciser les différents éléments de fait qui pouvaient conduire au résultat juridique souhaité par l'une ou l'autre des parties. Assistée d'un avocat, l'appelante pouvait se rendre compte du fait que le degré d'élaboration de son projet de travaux, en particulier celui de relier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, était un des éléments dont la preuve lui incombait en fonction de la jurisprudence existante en la matière. Au demeurant, les témoins, en particulier ceux qui ont été cités par la bailleuse, ont été interrogés et se sont exprimés sur cet élément, à teneur des procès-verbaux d'audience. Au vu de ce qui précède, le premier grief de l'appelante tombe à faux.

E. 4

Le second grief de l'appelante porte sur la violation des art. 271 et 271a CO.

E. 4.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), notamment pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1) ou pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Le congé ordinaire donné par le bailleur pour effectuer d'importants travaux de transformation (Umbauarbeiten), de rénovation (Renovationsarbeiten) ou d'assainissement (Sanierungsarbeiten) n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO. Ce motif de résiliation ne doit être confondu ni avec celui d'une résiliation pour motif économique (pour optimiser le rendement de son immeuble, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5, non publié; 4A_19/2016 précité consid. 3), ni avec celui d'un changement d'affectation des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2), lesquels nécessitent chacun des informations y correspondant. Selon la jurisprudence, le congé pour effectuer des travaux est annulable si, au moment de la résiliation du bail, le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré (nicht realitätsnah) ou que celui-ci apparaît objectivement impossible (objektiv unmöglich erscheint) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3). Le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif. Il s'ensuit qu'il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017, consid. 3.1.3.1 et arrêts cités). Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 consid. 4.1.1). Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas. Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017, consid. 3.1.3.1). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), 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 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 in fine). 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_19/2016 précité consid. 2.3; 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).

E. 4.2

En l'espèce, le congé a été notifié pour l'échéance ordinaire du 31 décembre 2016, un peu moins d'un an avant cette échéance. La seule demande d'autorisation de travaux qui ait été déposée devant le DALE datait alors d'un an et demi. Il a été établi que cette demande n'a jamais porté sur les travaux de liaison entre les rez-de-chaussée et 1^{er} étage, même si telle a été l'intention de la bailleuse à un moment ou un autre. Ainsi qu'il ressort de la consultation du site du DALE, le dossier de la demande a été abandonné à une date inconnue. Il est ressorti de l'audition des témoins cités par la bailleuse que plusieurs projets différents avaient été envisagés, s'agissant de la destination des locaux, dont aucun n'a été arrêté définitivement. Au vu de ce qui précède, force est de constater que lors de la résiliation du bail litigieux, la bailleuse ne disposait pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour justifier le congé. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

E. 5

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). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2017 par A_____ SA contre le jugement JTBL/324/2017 rendu le 31 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5342/2016-6-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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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