

GE_GERICHTE C/6019/2011 vom 22. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6019_2011

FR: GE_GERICHTE C/6019/2011 du 22 février 2013

IT: GE_GERICHTE C/6019/2011 del 22 febbraio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.272.1; CO.272b.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.06.2014 C/6019/2011

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.272.1; CO.272b.1

C/6019/2011 ACJC/700/2014 du 16.06.2014 sur JTBL/105/2013 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.272.1; CO.272b.1 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/6019/2011
ACJC/700/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 JUIN 2014 Entre A _____ , sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 février 2013, comparant par Me Claudio Fedele, avocat, 7, avenue Krieg, case postale 209, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B _____ , sise _____ Genève, intimée, comparant par Me Antoine Berthoud, avocat, 14, rue de la Corratierie, case postale 5209, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 22 février 2013, expédié pour notification aux parties le 1 er mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/6019/2011 et C/6020/2011 sous C/6019/2011 (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié à A _____ par avis officiel du 31 janvier 2011 pour le 31 décembre 2015, concernant les locaux commerciaux de _____ m 2 sis 1 _____ (Genève), exploités à l'enseigne "2 _____" (ch. 2) et accordé à A _____ une unique prolongation de bail d'un an, échéant le 31 décembre 2016, pour les locaux précités (ch. 3).![[endif]]>![if] Il a également déclaré valable le congé notifié à A _____ par avis officiel du 31 janvier 2011 pour le 31 décembre 2015, concernant les locaux commerciaux de _____ m2 sis 3 _____ (Genève) exploités à l'enseigne "4 _____" (ch. 4) et accordé à A _____ une unique prolongation de bail d'un an, échéant le 31 décembre 2016, pour les locaux précités (ch. 5). Il a enfin débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6), condamné A _____ au paiement des débours (ch. 7), dit que la procédure était gratuite (ch. 8) et indiqué les voies de droit (ch. 9). En substance, les premiers juges ont retenu que les congés n'étaient pas contraires aux règles de la bonne foi et qu'ils étaient donc valables. Il a accordé des prolongations de bail d'une année au motif que A _____ n'avait pas démontré que les congés auraient des conséquences pénibles pour elle et ses actionnaires et que par ailleurs elle n'avait effectué aucune démarche particulière en vue de trouver des locaux de remplacement. De plus, B _____ avait établi la réalité du besoin invoqué, mais n'avait en revanche pas démontré l'urgence particulière à ce que la famille C _____ puisse exploiter

elle-même les deux établissements concernés. B. a. Par acte déposé le 18 avril 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. [endif]>[if> Elle conclut, principalement, à l'octroi d'une unique prolongation de six ans, échéant le 31 décembre 2020, tant pour les locaux commerciaux situés 1_____ que pour ceux situés 3_____. b. Dans sa réponse du 21 mai 2013, B_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Elle produit deux pièces nouvelles, établies antérieurement à la mise en délibération de la cause en première instance. c. Les parties ont été avisées le 4 juin 2013 de la mise en délibération de la cause, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. B_____ est propriétaire de l'immeuble sis 3_____, lequel abrite _____, exploitée à l enseigne "4_____". Elle est également propriétaire de plusieurs lots PPE de l'immeuble 1_____ qui abrite _____ exploité à l enseigne "2_____". b. Le 14 janvier 2005, les parties ont conclu deux contrats de bail à loyer distincts. Le premier porte sur la location d'une surface commerciale de _____ m 2 située 3_____ et destinée à l'exploitation de 4_____. Le second porte sur la location d'une surface commerciale de _____ m 2 située 1_____ et destinée à l'exploitation de 2_____. Les deux baux ont été conclus pour une durée de "10 ans" (en réalité onze, du 1 er janvier _____ au 31 décembre _____), renouvelables ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf congé reçu un an à l'avance. Les loyers s'élèvent respectivement à _____ fr., charges comprises, et _____ fr. c. Depuis le 15 mars 2008, A_____ a remis 4_____ en gérance à D_____, en accord avec l'intimée. d. Par avis officiels séparés du 31 janvier 2011, B_____ a résilié les deux baux pour le 31 décembre 2015. e. Par requêtes séparées du 3 mars 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu à l'annulation des congés et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans pour les deux objets. A la suite de l'échec de la conciliation à l'audience du 20 avril 2011, les autorisations de procéder ont été délivrées à la locataire dans les deux affaires. f. Les procédures ont été introduites au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 20 mai 2011. Dans ses écritures responsives du 16 août 2011, l'intimée a conclu à la constatation de la validation des congés querellés en faisant valoir que son actionnaire majoritaire, E_____, avait dès l'origine eu pour intention d'exploiter 2_____ et 4_____ par l'une ou plusieurs de ses enfants, F_____, G_____ et H_____. g. Lors de l'audience de débats du 16 décembre 2011 devant le Tribunal, I_____ a déclaré que A_____, dont il est l'administrateur, avait rénové à ses frais plusieurs _____ de 2_____. Les travaux étaient nécessaires mais n'avaient pas fait l'objet d'une demande assortie d'une menace de consignation. A_____ n'avait pas fait de démarches particulières en vue de trouver de nouveaux locaux, en raison des difficultés financières qui y seraient liées. J_____, administrateur de B_____, a expliqué que ni la société ni ses actionnaires n'étaient propriétaires d'autres locaux. En outre, les enfants de l'actionnaire principal, G_____ et H_____ C_____, disposaient des formations et qualités requises pour gérer 2_____ et 4_____. Lors de l'audience de débats du 15 juin 2012, L_____, directeur de A_____, a déclaré qu'au moment de l'acquisition de la société, G_____ n'avait pas communiqué son intention de reprendre l'exploitation de 2_____ et de 4_____ avec sa famille. Le 7 décembre 2010, il avait écrit à B_____ afin d'obtenir la confirmation du renouvellement des baux jusqu'en 2020, ayant investi 120'000 fr. dans la société. D_____, exploitant de 4_____, a indiqué, lors de la même audience, que la mise en gérance de l'établissement avait été autorisée par B_____ lors d'une réunion, et qu'à

l'occasion de cette réunion, G_____ et J_____ n'avaient pas évoqué le projet de la famille C_____ d'exploiter 4_____. Lors de l'audience de débats du 31 août 2012, G_____ a exposé au Tribunal que A_____ avait été créée dans l'optique d'exploiter 2_____ et 4_____ pour le compte de B_____. Elle a confirmé que les congés avaient été notifiés dans le but qu'elle puisse reprendre l'exploitation des locaux, aux côtés de H_____. Les travaux effectués par A_____ n'avaient pas été autorisés par B_____. E_____ a également confirmé que A_____ avait été avertie de son intention d'exploiter les locaux en famille. G_____ et H_____, avaient par ailleurs l'intention et la capacité d'exploiter elles-mêmes 2_____ et 4_____. Enfin, selon K_____ également, G_____ et H_____ avaient effectivement, _____, l'intention à terme d'exploiter les locaux, cela une fois qu'elles auraient fini leurs études. 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). L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

1.2 En l'espèce, les loyers annuels des locaux, charges comprises, s'élèvent à _____ fr. pour les locaux sis 3_____, et _____ fr. pour les locaux sis 1_____. La valeur litigieuse est dès lors 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. 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'occurrence, les pièces n os 25 et 26 produites par l'intimée en appel seront déclarées irrecevables, dans la mesure où cette dernière ne démontre pas pourquoi elle aurait été empêchée de les produire en première instance.

3. 3.1 L'appelante ne remet en cause que la durée des prolongations de bail octroyées, la validité des congés n'étant plus contestée.

3.2 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit

que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans. 3.3 En l'espèce, l'appelante ne tente pas de démontrer que les premiers juges auraient violé le droit ou constaté les faits de manière inexacte. Elle invoque de manière vague les conséquences désastreuses qu'aurait pour elle la fin des contrats, au motif qu'elle ne disposerait pas des fonds nécessaires pour la recherche de nouveaux locaux commerciaux, ainsi qu'en l'absence de locaux commerciaux similaires existants. En l'occurrence, les congés ont été notifiés presque cinq ans avant l'échéance du bail, ce qui laissait suffisamment de temps à l'appelante pour effectuer les recherches visant à trouver de nouveaux locaux commerciaux. Par ailleurs, la volonté de la famille C_____ d'exploiter elle-même les établissements a été démontrée par l'intimée. Enfin, l'appelante reconnaît elle-même n'avoir effectué aucune démarche pour trouver des locaux de remplacement. Au vu de ce qui précède, la Cour retient que le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant à l'appelante une prolongation de bail d'une année. L'appel sera donc rejeté. 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 (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 18 avril 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/105/2013 rendu le 22 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6019/2011-1-OSB. Déclare irrecevables les pièces 25 et 26 produites par B_____. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté 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 ou égale à 15'000 fr. cf consid. 1.2.

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