

GE_GERICHTE C/6174/2010 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6174_2010

FR: GE_GERICHTE C/6174/2010 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/6174/2010 del 27 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; LOYER USUEL | CO.269a; CC.8; CO.271.1

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. Ceci vaut pour la procédure en seconde instance. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

E. 2

2.1 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 (Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363, n° 39; Spühler, BSK ZPO, n° 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 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). En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 49'080 fr., de

sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.2

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 3

3.1 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n° 2314 et 2416; Retornaz, op. cit., n° 121, p. 392).

E. 3.2

Les faits sont établis d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC).

E. 3.3

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). En l'espèce, l'appelant produit, en appel, une nouvelle pièce, soit un avis de droit établi en novembre 2011. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, il faut considérer comme une partie intégrante de la motivation juridique d'éventuels avis de droit produits à l'appui de l'argumentation juridique d'une partie (arrêt du Tribunal fédéral 5A_261/2009 du 1^{er} septembre 2009, publié in SJ 2010 I 247). Il ne s'agit pas formellement de titres au sens de l'art. 177 CPC et ils n'ont pas à être soumis aux règles sur les moyens de preuve ou les nova, mais peuvent être produits tant que la partie concernée est en droit de formuler une argumentation juridique écrite, le cas échéant même dans le cadre de plaidoiries écrites ou en deuxième instance avec un appel ou un recours stricto sensu (Tappy, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n° 39 ad art. 221 CPC). La pièce no 3 produite par l'appelant devant la Cour est dès lors recevable.

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que les motifs invoqués à l'appui du congé notifié le 16 juin 2009 à l'intimé n'étaient pas dignes de protection ou pas établis. Il soutient que ces motifs sont, au contraire, réels. S'agissant des odeurs de produits capillaires, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir refusé d'entendre des témoins à cet égard, violant de ce fait son droit à la preuve. Il estime que, quand bien même cette gêne existait déjà au moment de la conclusion du bail, voire aurait diminué avec le temps, le congé donné pour supprimer une source de gêne n'est pas, en soi, abusif. S'agissant de l'utilisation illicite, par les collaborateurs de l'intimé, des places de parc lui appartenant, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que ce motif était disproportionné, tout en l'empêchant de prouver que ces abus étaient réels et persistaient encore, comme en témoigne d'ailleurs le courrier de son conseil du 10 mai 2012 (pièce 53 appelant). Ce faisant, les premiers juges ont violé son droit à la preuve. S'agissant du motif tiré du fait que des collaborateurs de l'intimé laissaient ouverte la porte d'accès à la cour (problème de sécurité) et le fait que les employés du salon de coiffure accédaient à l'intérieur des locaux de l'appelant, alors qu'ils ne sont pas soumis au secret de fonction (problème de

confidentialité), l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le problème de sécurité était le fait de l'appelant puisque ce dernier " n'avait pas contesté dans ses dernières écritures les déclarations du locataire à teneur desquels seuls les employés du bailleur laissaient ouverte la porte de la cour du bâtiment pour aller fumer dehors sans devoir faire le tour du bâtiment " (jugement, page 9). Il reproche ainsi au Tribunal d'avoir méconnu les règles relatives au fardeau de la preuve, puisqu'il ne lui appartenait pas de contester, à nouveau, les dénégations de son adverse partie, celles-ci ayant précisément été élevées pour contrer ses propres allégations selon lesquelles des violations du contrat avaient bel et bien lieu. Il incombait au Tribunal d'ouvrir les enquêtes pour établir les faits, dès lors que les comportements répétitifs visant à laisser ouverte la porte d'accès au bâtiment ainsi que l'accès du personnel du salon de coiffure aux locaux de l'HOSPICE GENERAL posaient un réel problème de sécurité et de confidentialité, de sorte que le souci du bailleur d'y mettre fin ne pouvait être considéré comme abusif. L'appelant allègue également que le Tribunal aurait eu une meilleure connaissance des faits s'il avait accepté d'ordonner un transport sur place, conformément à sa demande. S'agissant de sa volonté de tirer des locaux un meilleur profit, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé les règles sur le fardeau de la preuve en retenant que le bailleur devait, en l'espèce, " se voir opposer l'absence de preuve du motif du congé dont il se prévaut" (jugement consid. 6 in fine), alors que le fardeau de la preuve incombait au locataire, donc à l'intimé. Il estime que les comparatifs produits sont de nature à établir que le loyer payé par l'intimé est inférieur aux loyers du quartier pour des objets comparables, de sorte que le motif tiré de son souhait de louer plus cher est valable. Il reproche enfin au Tribunal d'avoir omis d'examiner l'intérêt de l'intimé à la poursuite du bail, dès lors que l'examen du caractère abusif du congé dépend d'une appréciation des intérêts de toutes les parties. Or, en l'espèce, l'intimé, à la retraite depuis neuf ans, n'exploiterait l'arcade que pour une période transitoire et dans le seul but de transférer celle-ci à son fils.

E. 5

5.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 déjà cité), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 et 120 II 31 consid. 4a déjà cités; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.).

E. 5.2

Lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit valable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 = JdT 2010 I 6; 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2). Dans un tel cas de figure, le Tribunal n'est pas tenu d'examiner les autres motifs pour lesquels le congé a été donné (arrêt du Tribunal fédéral 4C.400/1998 du 23 mars 1999 consid. 4b publié in MP I/99 p. 197). Le locataire conserve toutefois la possibilité de démontrer que le motif non abusif a un caractère secondaire et qu'il est en réalité invoqué en vue de masquer le vrai motif à l'origine du congé qui est contraire à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 et les réf. cit.).

E. 5.3

Procédant à une classification des congés donnés au mépris des règles de la bonne foi sur la base des cas considérés comme typiques d'un abus de droit, le Tribunal fédéral a retenu, dans un arrêt du 23 mars 2009 (4A_583/2008 consid. 5.1) qu'était convaincante l'opinion de la doctrine selon laquelle, relève d'une attitude contradictoire déloyale le congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 735; Svit-Kommentar, 3e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 271 CO; Weber, *Commentaire bâlois*, 4e éd., n. 5 ad art. 271/271a CO). Selon le Tribunal fédéral, on ne voit en effet pas à quel intérêt digne de protection pourrait correspondre un congé consacrant une illustration parfaite du venire contra factum proprium, puisque le bailleur se prévaut, dans une telle hypothèse, de circonstances dont il avait connaissance au moment où il a cédé l'usage de ses locaux. Toutefois, dans un arrêt ultérieur, du 23 mars 2010, le Tribunal fédéral a atténué cette jurisprudence en précisant que l'art. 271 al. 1 CO ne saurait avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale avait été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Il est vrai que le bailleur montre une attitude objectivement contradictoire s'il déclare ne plus vouloir ce que, pourtant, il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du contrat, mais ce changement d'intention ne contrevient pas ipso facto aux règles de la bonne foi. En réalité, il faut admettre que l'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (Barbey, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, p. 120 n° 36). Le bailleur peut d'ailleurs (cf. consid. 5.4 ci-dessous) légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé. Cette disposition légale ne permet pas non plus d'opposer au bailleur les aspects éventuellement regrettables que peut présenter, du point de vue de l'intérêt général, l'évolution des activités et des commerces pratiqués dans le centre de la ville (ATF 136 III 190 consid. 3).

E. 5.4

Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), tel celui signifié par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 ibidem; 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110). Il en va de même du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.1; 4C.425/2004 du 9 mars 2005, consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397;

4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261).

E. 5.5

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1; 127 III 519, consid. 2a; 126 III 189 consid. 2b). On déduit également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). Le juge n'est jamais obligé d'ordonner toutes les mesures probatoires sollicitées par les parties. Il peut toujours refuser d'administrer une preuve inutile. Le droit de procédure détermine dans quel délai et sous quelles formes les parties peuvent proposer des mesures probatoires. Il ne règle pas quelles sont les mesures que le juge doit effectivement ordonner. En cas de refus d'administrer une preuve, une partie ne peut s'en plaindre qu'en invoquant une violation de son droit à la preuve. Or, le droit à la preuve est régi, dans le domaine du droit privé, par l'art. 8 CC, en tant que disposition spéciale par rapport à l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 non publié in ATF 136 III 365 ; arrêt 5A_620/2007 du 7 janvier 2010 consid. 6.1 publié in SJ 2010 I p. 568). Pour qu'il y ait violation du droit à la preuve, il faut que le recourant veuille prouver un fait pertinent, que la mesure probatoire sollicitée ait été régulièrement offerte, qu'elle soit propre à apporter la preuve et que le fait ne soit pas déjà prouvé ou qu'il ne soit pas déjà admis ou écarté à la suite d'une appréciation anticipée des preuves qui ne peut pas être taxée d'arbitraire (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s. et les arrêts cités). Ainsi, le juge peut renoncer à administrer une preuve lorsque sa conviction est déjà formée sur la base des éléments apportés et qu'il peut admettre sans arbitraire qu'elle ne pourrait pas être ébranlée par le résultat de la mesure probatoire sollicitée (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 du 28 août 2012, consid. 2.3).

E. 5.6

Même si, en principe, le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, 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 normal 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 in fine). Pour cette hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la jurisprudence a atténué le principe voulant qu'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en lui opposant un autre principe, qui était ancré dans le droit du bail avant l'entrée en vigueur du CPC (art. 274d al. 3 aCO), selon lequel il appartient 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 du 27 mai 2005, consid. 4.3.2 et doctrine citée). L'art. 274d al. 3 aCO instaurait une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constituait cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne devait pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il devait interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisaient à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie étaient lacunaires, il devait inviter celle-ci à compléter ses

moyens. La maxime inquisitoire qui avait cours en droit du bail ne permettait pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueillant toutes les preuves possibles; elle n'excluait nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonçait à en administrer de supplémentaires parce qu'il disposait déjà des éléments nécessaires pour statuer (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 125 III 231 consid. 4a).

E. 6

En l'espèce, l'appelant a fondé la résiliation de bail sur quatre motifs : i) l'odeur des produits capillaires utilisés dans le salon de coiffure qui se répandent dans l'immeuble, ii) l'utilisation abusive des places de parc, iii) les problèmes de sécurité liés à l'accès direct à l'intérieur du bâtiment en particulier en dehors des heures de travail et iv) la volonté de louer les locaux à un nouveau locataire pour un loyer supérieur, le loyer actuel étant manifestement inférieur aux loyers usuels du quartier. L'intimé ayant contesté le bien-fondé de ces motifs et ayant requis l'annulation du congé, il suffit que l'un de ces quatre motifs soit réalisé pour que la résiliation soit valable. Seul le congé du 16 juin 2009 est désormais litigieux, le Tribunal ayant admis sa validité et déclaré le congé du 11 février 2010 sans objet, sans que l'intimé ne critique cette décision.

E. 6.1

Le premier de ces motifs (odeurs de produits capillaires) n'avait jamais été évoqué par le bailleur avant la résiliation du 17 juin 2009. Dans la mesure où l'on se trouve en présence d'un congé ordinaire, et non pas un congé avec effet immédiat (art. 257f al. 3 CO), la seule absence d'un courrier préalable n'est pas de nature à rendre le congé annulable. Il faut bien plutôt rechercher, en l'espèce, si le motif invoqué est réel et digne de protection. En outre, à teneur de la jurisprudence sus-rappelée, et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il ne suffit pas que les nuisances aient été présentes au moment de la conclusion du bail, en l'espèce dès les années 70 et en dernier lieu en 1989, pour que le bailleur ne puisse plus les invoquer. Il se peut que ces nuisances, quoique normales et prévisibles, soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois (cf. ATF 136 III 190 consid. 3). En d'autres termes, le congé pourrait, sans être abusif, être motivé par le souhait du bailleur de louer l'objet à un locataire qui ne générerait pas ces nuisances. C'est donc à tort que les premiers juges ont refusé d'instruire sur ces faits. Ils ne pouvaient se contenter de déclarer " notoire " que les produits dégagent, de nos jours, des odeurs moins fortes que par le passé, sans établir si de telles nuisances existent en l'espèce ou non, et, cas échéant, quelle est leur intensité. Le grief de l'appelant tiré de la violation de son droit à la preuve est fondé, ce dernier n'ayant pu établir ses allégations, alors qu'il avait correctement offert leur preuve. En l'absence d'éléments à la procédure étayant le premier motif du congé, la Cour n'est pas en mesure d'examiner s'il est réel ou s'il ne s'est agi là que d'un prétexte.

E. 6.2

Les deuxième et troisième motifs invoqués à l'appui du congé, soit l'utilisation abusive des places de parc et les problèmes de sécurité, ont été évoqués par le bailleur, avant la résiliation, dans deux courriers, des 22 août 2007 et 15 octobre 2008. Ces lettres indiquaient clairement que le personnel de l'intimé utilisait sans droit des places de parking appartenant à l'appelant et que la porte d'entrée de l'immeuble avait été laissée grande ouverte à plusieurs reprises, notamment un samedi après-midi, permettant à n'importe qui de pénétrer dans le bâtiment occupé par l'HOSPICE GENERAL, ce qui constituait un problème de sécurité. Les premiers juges, se fondant sur un arrêt de la Cour de céans du 11 octobre 2010

(ACJC/1149/2010), ont estimé que le congé fondé sur le seul motif de l'occupation, par des personnes dépendantes du locataire des places de parking d'un tiers s'avérait disproportionné, d'autres mesures moins radicales pouvant être envisagées (identification des titulaires des places ou pose de potelets notamment). Or, comme le relève à juste titre l'appelant, le Tribunal fédéral a, sur recours dans la même affaire, considéré que l'utilisation, par les membres de l'association locataire, de places de stationnement réservées à d'autres locataires de l'immeuble constituait un usage de la chose louée qui n'était pas conforme au contrat, de sorte qu'il existait manifestement un intérêt sérieux des bailleurs au départ de la locataire concernée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). En outre, on ne saurait considérer, comme les premiers juges, que deux courriers en l'espace d'un an concernant ce problème et l'écoulement de huit mois après le second courrier seraient, à eux seuls, insuffisants pour justifier la résiliation du bail. Il appartenait aux premiers juges d'établir l'existence et, le cas échéant, l'intensité de cet usage de la chose louée non conforme au contrat. C'est également à tort que les premiers juges ont tenu pour admis le fait que seuls les employés du bailleur laissaient ouverte la porte de la cour du bâtiment pour aller fumer dehors, au motif que cet allégué n'avait pas été contesté par l'appelant dans ses dernières écritures. Comme le mentionne à juste titre l'appelant, cette explication de l'intimé était, en réalité, une dénégation de celui-ci à un allégué de l'appelant. En présence de deux allégations contradictoires, il appartenait au Tribunal, au risque de violer le droit à la preuve de l'appelant, ou bien de s'appuyer sur les autres éléments du dossier pour constater le bien-fondé d'une des versions, ou bien d'ouvrir des enquêtes afin de déterminer si le motif invoqué par le bailleur à l'appui de la résiliation, contesté par le locataire, était réel. En ne retenant que l'une des versions des faits, contestée, sans s'appuyer sur aucun autre élément du dossier venant corroborer cette thèse, les premiers juges ont violé le droit à la preuve de l'appelant. En l'absence, dans le dossier, de tout élément de preuve relatif à ces deux motifs (utilisation abusive des places de parking et non respect des règles de sécurité), la Cour de céans n'est, ici non plus, pas en mesure d'établir si ces derniers sont réels et dignes de protection. Il sera précisé que le motif évoqué par l'appelant, pour la première fois devant le Tribunal, s'agissant de problèmes de confidentialité liés à l'accès des employés du salon de coiffure aux locaux de l'HOSPICE GENERAL, n'avait pas à être examiné par le Tribunal dès lors qu'il s'agissait d'un motif nouveau, qui n'avait pas été invoqué à l'origine lors de la notification du congé (cf. Lachat, op. cit., p. 732, n° 3.9).

E. 6.3

Force est de constater que les griefs de l'appelant sont fondés s'agissant des trois premiers motifs du congé. Cependant, il y a encore lieu de déterminer, en l'état, si le quatrième motif du congé est valable. Si tel est le cas, le congé pourra en effet être déclaré valable nonobstant les problèmes sus-évoqués.

E. 7.1

S'agissant de la motivation reposant sur le souhait du bailleur de louer les locaux à un prix plus élevé, il appartenait, eu égard aux principes de jurisprudence sus-rappelés, à ce dernier d'apporter les éléments de preuve permettant d'établir que le loyer payé par l'intimé était manifestement inférieur aux prix du quartier. On imagine mal contraindre l'intimé à aller chercher lui-même des exemples de comparaison afin d'établir qu'un loyer supérieur à celui payé par lui serait abusif, même s'il était réclamé à un nouveau locataire. Il est donc conforme à la jurisprudence évoquée plus haut, que l'appelant doive supporter les conséquences d'une éventuelle absence de preuve à ce sujet. L'opinion de D_____ (pièce 3

appelant) ne sera donc pas retenue par la Cour. A teneur des principes de jurisprudence précités, les premiers juges n'ont pas méconnu le fardeau de la preuve. Infondé, le grief de l'appelant sera écarté.

E. 7.2

Aux termes 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. Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO 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), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). 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 quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF; ATF 123 III 317 consid. 4a). Cette jurisprudence n'a jamais été renversée par le Tribunal fédéral, qui l'a, au contraire, appliquée à réitérées reprises et encore récemment dans ses arrêts 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.1; 4A_448/2009 du 1er février 2010 consid. 2.3. et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4. Sont toutefois exclus des loyers résultant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (art. 11 OBLF al. 3). L'art. 11 al. 2 OBLF prévoit que la comparaison entre locaux commerciaux peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables. L'autorité cantonale de dernière instance indiquera exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Sur cette base, le Tribunal fédéral contrôle librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 123 III 317 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4a, in SJ 2001 I p. 247; 4A_410/2009 du 15 décembre 2009). Les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 127 III 411 consid. 5a p. 412 ss; 136 III 74 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2010 consid. 3.1). S'agissant de la notion de quartier, le Tribunal fédéral a indiqué que l'idée est que ce dernier couvre une certaine surface et qu'il peut être hétérogène. Le découpage administratif de la ville ou la division en quartiers historiques sera souvent déterminant. Mais des exceptions à cette règle sont envisageables, par exemple lorsque l'objet dont le loyer doit être examiné est situé à la limite de deux quartiers. Il n'est ainsi guère possible de poser une règle générale à ce sujet; par rapport à un objet donné, la délimitation de la portion de territoire à prendre en compte à titre de quartier dépendra essentiellement de la situation de fait et de l'histoire des lieux. Pour ces motifs, l'autorité cantonale est, de par sa connaissance des circonstances locales, la mieux à même de cerner le quartier dans un cas particulier (ATF 136 III 74 consid. 2.2 relatif à un appartement; principes repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_410/2009 consid. 2.2 s'agissant d'un studio de danse classique). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, que mentionne l'art. 11 al. 1 OBLF, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4C.40/2001 consid. 5c/bb). Pour ce qui concerne la surface des

locaux considérés, une différence sensible de surface de plus de 20% ne saurait, de l'avis de la Cour de céans, confirmé par le Tribunal fédéral, servir de base à la fixation d'un loyer usuel (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2; ACJC/318/1998 ; SJ 2002 I 434). En outre, la Cour a retenu que les fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne peuvent servir de base à la fixation d'un loyer usuel; tel sera le cas de l'exemple comparatif qui ne mentionne pas l'identité du propriétaire ou qui ne permet pas d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998).

E. 7.3

La comparaison ne doit pas se faire par référence aux annonces de location que publie la presse, lesquelles ne tiennent pas compte des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF. De plus, les loyers proposés sont d'ordinaire supérieurs à la moyenne et rien ne garantit que le loyer proposé trouvera preneur (Lachat, op. cit., p. 460 et références citées). Les loyers des appartements ou locaux commerciaux situés dans le même immeuble que l'objet en cause ne sauraient être pris en considération, pas plus que d'autres objets propriété du même bailleur (Lachat, op. cit., p. 460 et références citées). Selon la jurisprudence, le Tribunal fédéral n'a compté que pour un seul, les logements de comparaison qui dépendaient d'un seul bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa). C'est à la partie qui se prévaut des loyers comparatifs qu'il incombe de fournir des exemples en nombre suffisant, et pour chacun d'eux, des données détaillées quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état d'entretien et l'époque de construction (Lachat, op. cit., p. 462 et références citées).

E. 7.4

Au vu des principes rappelés ci-devant, seules les fiches descriptives seront prises en considération, l'expertise produite par l'appelant ne remplissant pas les critères requis. En outre, l'appelant a produit des descriptifs d'objets appartenant à plusieurs mêmes propriétaires. A teneur des principes de jurisprudence sus-rappelés, seul un exemple par propriétaire est accepté. La Cour examinera toutefois, dans un premier temps, les autres critères et ne retiendra ensuite, s'il y a lieu, qu'un seul exemple par propriétaire.

E. 7.4.1

Le quartier L'immeuble abritant l'arcade litigieuse est situé au cœur du quartier de _____, à proximité immédiate de nombreux commerces - sans que ceux-ci soient prestigieux -, et restaurants, ainsi qu'un parking public. Certains immeubles comprennent également des appartements. 1 _____ jouxte l'un des pôles majeurs des transports publics, et constitue une voie de circulation importante. Les exemples produits par l'appelant se situent tous dans le même quartier que l'arcade litigieuse, ce que l'intimé ne conteste au demeurant pas, à l'exclusion de l'exemple no 23, sis _____, quartier qui ne répond pas aux mêmes critères que celui de 1 _____, dès lors qu'il s'agit bien plus d'un lieu d'habitations, arborisé et plutôt à l'écart de l'agitation du centre. Cet exemple sera, quoi qu'il en soit, écarté pour d'autres motifs (cf. consid. 7.4.3 ci-dessous).

E. 7.4.2

L'année de construction L'appelant a tout d'abord situé l'année de construction de l'immeuble en 1875-1876, puis en 1900. L'intimé ne s'est pas opposé à cette dernière date (cf. écritures du 16 mai 2012 et plaidoirie du 13 juin 2012), qui paraît au demeurant plausible compte tenu que les fiches descriptives des immeubles voisins indiquent cette même année de construction, de sorte que la Cour retiendra que l'immeuble litigieux a été construit en 1900. Les exemples nos 5, 15, 26, 27, 32 et 33, dont les immeubles ont été

construits plus de vingt ans avant (1878) ou plus de 20 ans après (1924, 1954, 1965 et 1981) l'immeuble litigieux, doivent dès lors être écartés. Il en va de même des exemples nos 28, 29 et 30 dont l'année de construction de l'immeuble n'est pas indiquée.

E. 7.4.3

La surface Quand bien même la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier (art. 11 OBLF), cette comparaison ne peut avoir lieu qu'en rapport à des objets semblables, donc de surface équivalente (ACJC/1136/2011 du 19 septembre 2011). En tenant compte de la surface de l'arcade litigieuse, soit 137 m², seules des surfaces comprises entre 110 m² et 164 m² (plus ou moins 20%) peuvent être comparées à teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Les exemples nos 3 (180 m²), 4 (87,90 m²), 6 (47 m²), 7 (30 m²), 8 (70 m²), 9 (74 m²), 10 (75 m²), 11 (220 m²), 16 (45 m²), 17 (38.5 m²), 19 (102,7 m²), 23 (85 m²), 24 (17 m²), 25 (85 m²), 28 (23 m²), 29 (40 m²), 30 (18 m²) et 31 (180 m²) doivent ainsi être écartés.

E. 7.4.4

L'état, le contenu et la disposition des locaux, les dépendances L'arcade litigieuse, en excellent état, est équipée d'une installation électrique et de sanitaires récents, ainsi que d'une cuisine/cafétéria. L'arcade dispose en outre d'un local de dépôt et de parking. L'immeuble a été rénové en 2010-2011. Le double vitrage était prévu en 2011 mais il n'est pas établi qu'il aurait été posé, de sorte que ce critère ne sera pas retenu. S'agissant des objets restants : - les exemples nos 1 et 20 ne disposent pas de parking et on ignore la date de la dernière rénovation des immeubles;![endif]>![if> - l'exemple no 2 (pourtant admis par le Tribunal) ne dispose pas de cuisine/cafétéria et les installations électriques sont anciennes; la fiche descriptive ne mentionne en outre pas si les locaux disposent de sanitaires;![endif]>![if> - l'exemple no 12 ne dispose ni d'une cuisine/cafétéria, ni d'un parking ni d'un local d'archive ou d'une cave; en outre, on ignore si les installations électriques sont récentes et si les locaux disposent de sanitaires;![endif]>![if> - l'exemple no 13 ne dispose pas de parking et on ignore si les installations électriques sont récentes et si l'arcade dispose de sanitaires;![endif]>![if> - l'exemple no 14 ne dispose ni d'une cuisine/cafétéria ni d'un parking, et on ignore la date de la dernière rénovation de l'immeuble;![endif]>![if> - l'exemple no 18 ne dispose ni de cuisine/cafétéria ni de parking; on ignore si les installations électriques sont récentes et si l'arcade dispose de sanitaires; en outre, la date de la dernière rénovation de l'immeuble n'est pas précisée;![endif]>![if> - l'exemple no 21 ne dispose pas de parking ni d'un local annexe ou d'une cave;![endif]>![if> - l'exemple no 22 ne dispose pas de parking.![endif]>![if>

E. 7.5

Clairement, aucun des objets produits par l'appelant n'est comparable à l'arcade louée à l'intimé. A suivre l'appelant, les premiers juges n'auraient pas dû tenir compte de l'absence de parking dans les exemples offerts en comparaison puisque, précisément, si l'arcade litigieuse est louée moins cher que les arcades sans parking - alors qu'elle offre une prestation en plus - cela démontre que son loyer est inférieur aux prix du marché. Or, ce cas de figure ne concerne qu'un seul exemple (no 22), les autres objets sans parking n'étant, pour d'autres motifs, pas comparables. Il résulte dès lors de l'examen comparatif qui précède que l'appelant n'a pas produit cinq exemples de loyers d'arcades comparables pouvant être retenus. Par conséquent, il a échoué à faire la démonstration que le local commercial

litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer plus élevé - et non abusif - que celui fixé actuellement. Le raisonnement des premiers juges ne prête donc pas flanc à la critique sur ce point.

E. 7.6

Le grief de l'appelant relatif à l'absence d'intérêt de l'intimé à la poursuite du bail (cf. consid. 4 in fine ci-dessus) ne saurait pas non plus être suivi.

E. 7.6.1

L'appelant allègue que l'examen du caractère abusif du congé dépend également d'une appréciation des intérêts des parties. L'appelant estime que les réflexions développées dans le cadre de l'examen de la prolongation de bail peuvent être reprises mutatis mutandis dans le cadre de l'appréciation de la validité d'une résiliation, dès lors qu'un congé ne saurait être annulé si l'intérêt du locataire à la prolongation du bail n'apparaît pas supérieur à celui du bailleur à la fin de celui-ci. En l'espèce, l'intimé serait à la retraite depuis neuf ans et n'exploiterait l'arcade que pour une période transitoire et dans le seul but de transférer celle-ci à son fils; si tant est que la perspective de transférer un bail contre rémunération puisse hypothétiquement constituer un intérêt digne de protection, l'intimé n'aurait pas allégué être mû par un tel intérêt, de sorte que les premiers juges auraient dû constater que le locataire n'avait aucun intérêt personnel à l'annulation du congé.

E. 7.6.2

La loi énumère les motifs pour lesquels le congé ordinaire donné par le bailleur peut être annulé (art. 271 et 271a CO). Ni ces dispositions ni la jurisprudence ne commandent de vérifier, lors de l'examen des critères d'annulation de la résiliation ordinaire du bail, si, après l'échéance du congé, le locataire aura toujours un intérêt digne de protection à conserver le bail, cette question devant, précisément, être examinée sous l'angle de l'octroi éventuel d'une prolongation de bail si le congé est déclaré valable (art. 272 al. 2 CO). Au demeurant, les éléments figurant au dossier établissent que l'intimé exploite toujours son salon de coiffure dans les locaux de l'appelant, et le congé n'a pas été motivé par un prétendu changement d'exploitant, de sorte que ce grief sera rejeté, si tant est qu'il soit relevant.

E. 8

En conclusion, sur les quatre motifs du congé du 16 juin 2009, le quatrième ne peut être retenu. En revanche, s'agissant des trois premiers motifs (examinés aux consid. 6.1 et 6.2 ci-devant), force est de constater que, faute d'éléments suffisants, il n'a pas été possible à la Cour de céans de vérifier si ces motifs contreviennent, ou non, aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO. La Cour ne saurait suivre l'intimé lorsqu'il allègue que les trois premiers motifs ne seraient que secondaires et ne viseraient qu'à cacher le motif réel à l'origine de la résiliation, soit le motif économique, qui n'a pas été établi. A teneur des éléments au dossier, l'appelant s'était plaint à deux reprises, avant la résiliation du bail, du comportement du locataire qu'il considérait comme non conforme au contrat. En conséquence, et pour les motifs évoqués plus haut, les trois premiers motifs ne sont pas, d'emblée, exempts de tout intérêt. Par conséquent, la Cour renverra la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il procède aux mesures d'instruction relatives aux trois premiers motifs du congé notifié le 16 juin 2009 à l'intimé, et rende une nouvelle décision à cet égard.

E. 9

A teneur de l'art. 22 al. 2 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. * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 octobre 2012 par l'HOSPICE GENERAL contre le jugement JTBL/914/2012 rendu le 5 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6174/2010-2-B. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. 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 Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN 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. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr.

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