

GE_GERICHTE C/7008/2015 vom 16. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7008_2015

FR: GE_GERICHTE C/7008/2015 du 16 avril 2018

IT: GE_GERICHTE C/7008/2015 del 16 aprile 2018

Regeste

RÉSILIATION ; NULLITÉ ; BAIL À LOYER LIÉ ; ANNULABILITÉ ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI ; FARDEAU DE LA PREUVE ; CONSTATATION DES FAITS ; MAXIME INQUISITOIRE | CO.271.al1; CPC.247.al2; CPC.243.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.04.2018 C/7008/2015

RÉSILIATION ; NULLITÉ ; BAIL À LOYER LIÉ ; ANNULABILITÉ ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI ; FARDEAU DE LA PREUVE ; CONSTATATION DES FAITS ; MAXIME INQUISITOIRE | CO.271.al1; CPC.247.al2; CPC.243.al2

C/7008/2015 ACJC/457/2018 du 16.04.2018 sur JTBL/205/2017 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : RÉSILIATION ; NULLITÉ ; BAIL À LOYER LIÉ ; ANNULABILITÉ ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI ; FARDEAU DE LA PREUVE ; CONSTATATION DES FAITS ; MAXIME INQUISITOIRE Normes : CO.271.al1; CPC.247.al2; CPC.243.al2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7008/2015 ACJC/457/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 AVRIL 2018 Entre 1) Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés _____ Genève, 2) C_____ SA , sise _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2017, comparant tous par Me Philippe EIGENHEER, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile, Et Madame D_____ , ayant son domicile légal auprès du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, rue des Glacis-de-Rive 6, 1207 Genève, intimée, représentée par Me L_____ , curatrice, _____ Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/205/2017 du 6 mars 2017, expédié pour notification aux parties le 8 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 5 mars 2015 pour le 30 septembre 2015 par D_____ à A_____ , B_____ et C_____ SA pour l'intégralité des locaux loués dans l'immeuble sis E_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ , B_____ et C_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 septembre 2017 (ch. 2), a débouté D_____ des fins de sa demande reconventionnelle (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). En substance, les premiers juges ont retenu que le congé n'était pas nul. En dépit de la mention « rez-de-chaussée » sur l'avis de résiliation, il fallait retenir que la résiliation concernait l'ensemble des locaux visés par l'unique contrat de bail, y compris des pièces situées au 1^{er} étage, pouvant servir à loger des employés. Le motif, économique, de la résiliation n'était en outre pas contesté par les locataires. Il ne pouvait dès lors être considéré comme un prétexte. Il ne s'agissait par ailleurs pas d'un congé-pression car rien n'indiquait que D_____ avait exercé une quelconque pression sur B_____ et A_____ et

la société C_____ SA pour qu'ils signent un contrat à un loyer plus élevé. S'agissant de la prolongation de bail, le Tribunal a retenu que B_____ et A_____ ainsi que C_____ SA louaient les locaux depuis quarante ans et n'avaient jamais causé de problème. B_____ et A_____ habitaient l'appartement de 5 pièces au 1^{er} étage, mais avaient déclaré se rendre plusieurs fois par semaine dans un chalet en France voisine. Depuis sept ans, soit depuis qu'ils étaient à la retraite, ils n'exploitaient plus le restaurant, qu'ils avaient mis en gérance. D_____, de son côté, avait démontré que le loyer était en-dessous du loyer du marché et que l'état de ses finances commandait de revoir le loyer à la hausse, notamment compte tenu de son état physique et de l'aide dont elle avait besoin au quotidien. Dans la mesure où une prolongation de bail de deux ans, échéant au 30 septembre 2017, était octroyée, la requête en évacuation formulée par D_____ s'avérait finalement prématurée, aucun élément ne permettant de retenir que les locaux ne seraient pas restitués à l'échéance. B. a. Par acte déposé le 21 avril 2017 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ ainsi que C_____ SA (ci-après : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à la constatation de la nullité de la résiliation de bail du 5 mars 2015, subsidiairement, à son annulation, et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de six ans. Encore plus subsidiairement, ils concluent à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour qu'il statue dans le sens des considérants. Ils reprochent au Tribunal d'avoir établi les faits de manière arbitraire. La régie en charge de la gestion de l'immeuble n'avait pas proposé aux locataires de signer de nouveaux baux, mais avait simplement indiqué que D_____ était disposée à conclure un nouveau bail commercial avec le gérant du restaurant, portant sur les locaux commerciaux, et un contrat de bail d'habitation avec B_____ et A_____, portant sur l'appartement de 3 pièces. Cela ne correspondait pas à une proposition concrète, mais confirmait que des négociations étaient en cours. Le gérant du restaurant avait en outre stoppé ses paiements en faveur des locataires parce qu'il considérait avoir suffisamment payé, alors même qu'il s'était acquitté d'un montant inférieur à la moitié du prix convenu. Le Tribunal avait en outre omis de tenir compte du fait que B_____ était atteint de la maladie de Parkinson, ce qui avait pour conséquence qu'il nécessitait des soins médicaux. Les locataires font également grief au Tribunal d'avoir retenu que le congé n'était pas nul, alors qu'il ne portait que sur une seule partie des locaux loués. Par surabondance, le congé devait être annulé car il était en réalité motivé par la sous-location des locaux, dont la bailleuse était informée. La résiliation n'était fondée sur aucun intérêt objectif, dans la mesure où des négociations portant sur un loyer potentiellement plus élevé étaient en cours entre les parties. Enfin, la résiliation visait à sanctionner le refus des locataires d'accepter la conclusion d'un nouveau bail entre la propriétaire et le gérant. Concernant la prolongation de bail, les locataires reprochent au Tribunal d'avoir exclu la possibilité d'une seconde prolongation, sans la moindre motivation, ce d'autant plus que la bailleuse n'avait pas fait valoir de besoin propre urgent. Compte tenu de la situation, la prolongation de bail octroyée était insuffisante. Il n'avait pas été tenu compte du fait que le gérant avait arrêté de s'acquitter des sommes qu'il s'était engagé à régler aux locataires, ce qui avait obligé ceux-ci à reprendre une activité commerciale, soit à réintégrer les locaux et reprendre la gestion du restaurant. Les problèmes de santé de B_____ ainsi que la pénurie sur le marché local du logement genevois n'avaient en outre pas été pris en considération. b. Dans sa réponse du 26 mai 2017, D_____ (ci-après : la bailleuse) conclut au rejet de l'appel. Elle relève que les faits ont été correctement constatés par le Tribunal. Le fait que B_____ souffre de la maladie de Parkinson n'était pas démontré. Vu le contexte entourant la résiliation, il apparaissait

évident que celle-ci portait sur l'ensemble des locaux. Les locataires avaient en outre échoué à démontrer que le congé ne reposait sur aucun motif sérieux. Ils avaient d'ailleurs admis le motif économique de la résiliation, en déclarant, lors de leur audition, ne pas contester le motif financier du congé en tant que tel. La résiliation n'était pas en lien avec la sous-location du bien. Sous l'angle de la prolongation de bail, la bailleuse soutient notamment que les locataires disposaient d'une solution de remplacement, qu'ils n'exploitaient plus le restaurant depuis sept ans, qu'ils avaient perçu une somme d'argent importante pour la reprise du commerce, et qu'ils n'avaient effectué aucune recherche d'un local de remplacement, de sorte que c'était à bon droit que le Tribunal leur avait octroyé une prolongation de bail de deux ans. c. Par réplique du 19 juin 2017, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Se déterminant sur les faits allégués par la bailleuse dans sa réponse, ils ont notamment allégué que l'utilisation des locaux du 1^{er} étage en tant que logement avait été acceptée par la régie précédente et que les chiffres énoncés par le gérant, F_____, lors de son audition devant le Tribunal, relatifs au chiffre d'affaires du restaurant et au prix de vente convenu et montants investis par lui, ne correspondraient pas à la réalité. d. Par duplique du 28 juin 2017, la bailleuse a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué que certains faits allégués par les locataires dans leur réplique du 19 juin n'étaient pas démontrés et ne pouvaient dès lors être pris en compte. e. Les parties ont été avisées le 9 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. Le 6 septembre 1977, le propriétaire de l'immeuble sis E_____ à Genève, ainsi que A_____ et G_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de « trois arcades au rez-de-chaussée, deux pièces à l'entresol et la totalité du 1^{er} étage ». Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant. Aux termes de l'art. 27 du contrat, le locataire pouvait utiliser une partie du 1^{er} étage pour y loger son personnel. b. Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} octobre 1977 au 30 septembre 1987, renouvelable ensuite d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois (art. 2 et 3). Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 23'600 fr., auquel s'ajoutait la somme de 3'840 fr. par an à titre d'acompte pour les frais de chauffage et d'eau chaude (art. 2). c. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 55'416 fr. par an, hors charges, depuis le 1^{er} octobre 2008. d. Par courrier du 5 février 2008, le propriétaire a confirmé qu'à compter du 1^{er} février 2008, les titulaires du bail étaient A_____ et B_____, ainsi que C_____ SA, agissant conjointement et solidairement entre eux, les autres clauses et conditions du bail demeurant pour le surplus inchangées. Dans ce courrier, les locaux étaient désignés de la manière suivante : « Immeuble sis E_____ Arcade de 204 m² au rez-de-chaussée Appartements de 3 et 5 pièces au 1^{er} étage et de 2 pièces à l'entresol ». e. Dès le mois de juin 2008, C_____ SA a confié la gérance du restaurant à l'enseigne « H_____ » à F_____. Dans ce cadre, une partie des locaux, à savoir les trois arcades situées au rez-de-chaussée et les deux pièces situées à l'entresol de l'immeuble sis E_____ à Genève, a été mise à la disposition du gérant. f. Par courrier du 10 décembre 2009, le propriétaire a informé les locataires que le bail était reconduit pour une durée de cinq ans, du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2015, renouvelable par la suite tacitement d'année en année. Ledit courrier faisait référence à une « arcade de 204 m² environ » dans l'immeuble sis E_____. Un avis de majoration de loyer a été joint audit courrier. Il ressort de cet avis que l'objet de la location était une arcade de 204 m² environ. g. Par courrier du 14 février 2012, les locataires ont été informés que l'immeuble était devenu la propriété de D_____, laquelle reprenait tous les droits et obligations découlant du bail à loyer. Le courrier faisait référence aux locaux, désignés comme « une arcade au rez-de-chaussée, des appartements de 3 et 5

pièces au 1^{er} étage et un appartement de 2 pièces à l'entresol ». h. D_____ a été interdite par ordonnance du 5 juillet 2010 du Tribunal tutélaire (actuellement le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant) et pourvue d'une tutrice, Me L_____, avocate. i. A compter du 1^{er} novembre 2012, I_____ SA a repris la gérance de l'immeuble sis E_____, en lieu et place de J_____ SA. j. Par courrier du 10 septembre 2014, faisant suite à un entretien intervenu au début du mois de juillet, lors duquel les locataires avaient souhaité entamer une discussion au sujet de la remise de leur commerce et de l'appartement de 5 pièces qu'ils occupaient personnellement, I_____ SA a informé les locataires que la propriétaire de l'immeuble, soit pour elle ses curateurs de portée générale, était à disposition pour les rencontrer. k. Par courrier du 24 novembre 2014, I_____ SA a indiqué à C_____ SA que les curateurs de D_____ étaient disposés à conclure de nouveaux baux à compter du 1^{er} septembre 2015, soit un nouveau contrat de bail commercial avec F_____, portant sur les locaux commerciaux affectés à la restauration (rez-de-chaussée, cave et entresol), et un contrat de bail d'habitation avec B_____ et A_____, portant sur l'appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble. Il était en outre notamment précisé que le loyer du restaurant et celui de l'appartement de 3 pièces devraient être réadaptés pour tenir compte des travaux effectués dans l'immeuble, mais surtout des loyers du quartier. Sous la rubrique « Concerne » du courrier, il était indiqué « Immeuble sis E_____ « locaux commerciaux – Restaurant H_____ ». l. Par avis du 27 novembre 2014 adressé à F_____, C_____ SA a résilié le contrat de sous-location portant sur les trois arcades du rez-de-chaussée, la cave et l'appartement de 2 pièces situé à l'entresol, soit l'intégralité des locaux destinés à l'usage du café-restaurant « H_____ », avec effet au 31 mai 2015. m. Par courrier du 9 décembre 2014, les locataires ont informé I_____ SA avoir été contraints de résilier le contrat qui les liait à F_____, dans la mesure où ce dernier n'avait jamais respecté les modalités prévues dans le contrat de cession de commerce. Dès lors que F_____ allait quitter les locaux, ils avaient pour intention de reprendre la gestion du restaurant dans un cadre familial. Ils étaient ouverts à la discussion, notamment concernant les conditions de renouvellement du bail, indiquant s'opposer au transfert de celui-ci en faveur de F_____. n. Par courrier et avis du 5 mars 2015, D_____ a procédé à la résiliation du contrat de bail, avec effet au 30 septembre 2015. L'avis de résiliation mentionnait que les locaux concernés étaient ceux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E_____ à Genève. Dans les courriers accompagnateurs des avis, il était indiqué que les locataires n'avaient vraisemblablement jamais informé la propriétaire de la conclusion du contrat de gérance, ni fourni les conditions de la sous-location. Ce n'était qu'en novembre 2014 que D_____, soit pour elle ses curateurs de portée générale, avait eu connaissance de l'existence d'un contrat de gérance. Dans la mesure où les locataires n'exploitaient plus les locaux depuis bientôt sept ans et étaient retraits, leur intention de reprendre la gestion du restaurant, évoquée pour la première fois dans leur courrier du 12 décembre 2014, semblait uniquement dictée par des nécessités tactiques. Les démarches entreprises afin qu'un compromis amiable puisse être trouvé entre les locataires et F_____ n'avaient pas abouti, et il apparaissait au contraire que les locataires et le gérant étaient désormais opposés dans une procédure judiciaire. Dans de telles circonstances, il était dans l'intérêt de D_____ de résilier le contrat de bail pour son échéance. Le loyer des locaux, de 4'618 fr. par mois hors charges, pour une surface totale de 345 m² en plein centre ville, ne correspondait plus au prix du marché. Sous la rubrique « Concerne » du courrier, il était indiqué que les locaux concernés étaient « le restaurant H_____, sis E_____ / _____ ». o. Par requête déposée le 7 avril 2015 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de

l'audience de conciliation du 8 avril 2016 et portée devant le Tribunal le 3 mai 2016, les locataires ont conclu, principalement, à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement, à son annulation, et, plus subsidiairement, à ce que le Tribunal leur octroie une première prolongation de bail d'une durée de six ans. p. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 16 juin 2016, D_____ a conclu, sur demande principale, à la validité de la résiliation, et, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal condamne les locataires à évacuer immédiatement les trois arcades sises au rez-de-chaussée, le deux pièces à l'entresol ainsi que la totalité du 1^{er} étage de l'immeuble sis E_____, avec la possibilité si nécessaire de solliciter l'intervention d'un huissier ou de la force publique pour mettre à exécution l'évacuation. D_____ a allégué que le loyer actuel correspondait à un prix de 160 fr. 65 par an et par m². Les surfaces situées dans le périmètre étaient quant à elles louées entre 350 et 400 fr. par m². A l'appui de ses allégations, D_____ a notamment produit des statistiques, desquelles il ressort que dans le quartier du haut de _____ et de _____, le prix de location des locaux commerciaux se situe autour de 390 fr. par m² en 2016. q. Par mémoire du 22 août 2016, les locataires ont persisté dans leurs conclusions sur demande principale et ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle. r. Lors de l'audience du 11 octobre 2016 du Tribunal, Me L_____ a déclaré que le bail avait été résilié pour des motifs économiques car le rendement n'était plus acceptable. Le bail ne pouvait en effet se renouveler dans les mêmes conditions locatives, à savoir un loyer de 160 fr. par m². Le maintien à domicile de D_____ engendrait des coûts élevés car il nécessitait cinq personnes employées à plein temps, sept jours sur sept. B_____ et A_____ ont déclaré percevoir des prestations de l'AVS et habiter dans l'appartement de cinq pièces situé au-dessus du restaurant. Depuis 2008, l'exploitation du restaurant avait été remise à F_____, lequel occupait l'appartement de trois pièces. La résiliation litigieuse avait été contestée car les locataires souhaitaient reprendre l'exploitation du restaurant, dans un cadre familial, étant précisé que leurs deux fils avaient obtenu le certificat de cafetier. Les locataires disposaient d'un chalet, en France voisine, dans lequel ils se rendaient régulièrement, à savoir deux à trois jours par semaine. S'agissant de la résiliation notifiée par C_____ SA à F_____ le 27 novembre 2014, une procédure en contestation de congé était en cours par-devant le Tribunal des baux et loyers. Ce bail avait été résilié dans la mesure où F_____ n'avait pas respecté ses engagements financiers. A_____ était l'administratrice de la société C_____ SA et son unique actionnaire. Les locataires avaient décidé de reprendre l'exploitation du restaurant en raison du fait que F_____ ne respectait pas ses engagements. Il s'agissait d'une décision financière, les ressources des locataires, provenant de l'AVS uniquement, n'étant pas suffisantes, et B_____ souffrant de la maladie de Parkinson, ce qui nécessitait des soins onéreux. Les locataires avaient fait des travaux dans l'appartement, soit notamment la vitrification des parquets et l'installation d'une nouvelle cuisine, à leurs frais et avec l'autorisation orale de l'ancienne régie. Le motif financier du congé n'était pas contesté en tant que tel, mais les locataires étaient déçus que la régie n'ait pas discuté avec eux avant la résiliation, afin qu'un nouveau bail soit conclu avec un loyer plus élevé. s. Lors de l'audience du 13 décembre 2016, F_____ a confirmé s'occuper de la gérance du restaurant « H_____ » depuis juin 2008. Le contrat de gérance et le contrat de vente à terme, d'une durée de cinq ans, étaient arrivés à échéance. Le remboursement mensuel était de l'ordre de 4'000 fr. et le loyer-gérance "mélangé" de 8'000 fr. environ. Pour le rachat du fonds de commerce, F_____ avait payé la somme de 110'000 fr. environ. Il n'avait jamais été question que les locataires reprennent eux-mêmes le restaurant, sauf si au terme du contrat,

le gérant n'arrivait pas à s'acquitter du montant dû. En 2010 ou 2011, F_____ n'avait plus été en mesure de payer l'intégralité des mensualités de vente. En été 2014, malgré les retards, les cocontractants avaient essayé de trouver une solution pour que F_____ puisse continuer à gérer le restaurant. Dans le cadre des discussions avec les A_____ et B_____ et la propriétaire, l'idée était qu'il puisse continuer à exploiter le restaurant. Il avait appris seulement lors de la conciliation de la procédure l'opposant aux A_____ et B_____ que ceux-ci souhaitaient reprendre possession des locaux. Vu la vétusté de l'établissement, il s'était rendu compte qu'il avait déjà suffisamment payé, étant précisé que s'il en avait eu les moyens, il aurait stoppé ses paiements. Le prix de vente convenu était de 350'000 fr. Il s'était déjà acquitté, avec la gérance, du montant de 360'000 fr. Au total, s'il avait réglé l'intégralité de la gérance et du prix d'achat, la somme de 500'000 fr. aurait été payée. A l'époque de la mise en gérance, le chiffre d'affaires annuel était de l'ordre de 250'000 fr. K_____, gérant au service de I_____ SA, a déclaré que les travaux réalisés par les locataires visant à la transformation d'une partie des locaux du 1^{er} étage en un appartement de cinq pièces n'avaient pas été autorisés, d'après le dossier remis par l'ancienne gérance. Dans l'appartement de trois pièces se trouvait un passe-plat relié au restaurant. F_____ y habitait. La surface totale des locaux, tous niveaux confondus, était de l'ordre de 345 m². Le loyer du quartier se situait aux alentours de 400 fr. à 420 fr. par m². Dans le même immeuble et dans l'immeuble voisin, des commerces louaient des locaux en-dessous du prix du marché, mais au-dessus du loyer payé par les locataires, à savoir à un loyer se situant entre 300 fr. et 350 fr. par m². Dans leurs plaidoiries finales du 8 février 2017 et observations de la bailleresse du 23 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger.

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 au Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, hors charges, s'élève à 55'416 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (55'416 fr. × 3 = 166'248 fr.). 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

2. Les appelants soutiennent principalement que le congé est nul, car il s'agit d'un congé partiel donné pour une partie des locaux loués à la bailleresse.

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, Lausanne 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. Lorsque, comme cela est d'ordinaire le cas en pratique, le bail d'un logement situé au-dessus d'un café-restaurant est lié à celui de ce dernier, le contrat de l'accessoire ne peut pas être résilié séparément de celui de l'objet principal, sauf accord entre les parties. Dans l'hypothèse de tels baux liés, la résiliation du bail principal entraîne celle du bail de l'accessoire, même si la lettre ou l'avis de résiliation ne mentionne pas ce dernier (Lachat, op. cit., p. 642).

2.3 Dans le cas d'espèce, il faut considérer que les trois appartements situés à l'entresol ainsi qu'au 1^{er} étage sont des accessoires de l'arcade sise au rez-de-chaussée et exploitée comme restaurant sous l'enseigne « H_____ ». En effet, les parties sont liées par un seul contrat de bail, portant sur la location de tous les objets, désignés dans le contrat comme étant « trois arcades au rez-de-chaussée, deux pièces à l'entresol et la totalité du 1^{er} étage ». Si les parties avaient voulu que les objets soient indépendants l'un de l'autre, elles auraient à tout le moins conclu des contrats de bail à loyer distincts portant sur chacun des objets. A cela s'ajoute que dans certaines correspondances, les locaux avaient déjà été désignés par la simple dénomination de l'objet principal, soit l'arcade sise au rez-de-chaussée. Dès lors que les appartements sont des accessoires de l'arcade, qui est l'objet principal du bail, il suffisait que la résiliation mentionne les locaux du rez-de-chaussée pour entraîner également la fin du rapport contractuel portant sur les appartements. Partant, le congé ne saurait être considéré comme nul.

3. Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas avoir annulé le congé, au motif que celui-ci serait en réalité motivé par la sous-location des locaux. Quoiqu'il en soit, le congé ne serait fondé sur aucun intérêt objectif. Enfin, la résiliation ne viserait qu'à sanctionner le refus des locataires d'accepter la conclusion d'un nouveau bail entre la propriétaire et le gérant.

3.1 A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF_120 II 31 consid. 4a), 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). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2; Lachat, op. cit., p. 463). Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II

105 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Toutefois, l'expéditeur du congé doit prouver les motifs qu'il invoque à l'appui de celui-ci. Il doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (Lachat, op. cit. , p. 738).

3.2 Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4A_472/2007 consid. 2.1). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C.343/2004 , in Zeitschrift für schw. Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002 , in SJ 2003 I 261, consid. 2.3). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.4).

3.3 L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (soit les affaires relevant ratione materiae de la procédure simplifiée) et dans certaines causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., en particulier « les autres litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles ». Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.1). La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC 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; ACJC/104/2016 du 1er février 2016 consid. 3.3).

3.4 En l'espèce, dès l'envoi de la résiliation, la curatrice de l'intimée a indiqué qu'il était dans l'intérêt de sa protégée de résilier le contrat de bail pour son échéance, au motif que le loyer

des locaux ne correspondait plus au prix du marché. L'intimée a par ailleurs confirmé, dans son mémoire réponse du 16 juin 2016, qu'elle fondait la résiliation sur un motif économique, alléguant que le loyer actuel était trop bas comparativement au prix de location des surfaces situées dans le même périmètre. Elle a en outre réitéré, lors de l'audience du 11 octobre 2016, par l'intermédiaire de sa curatrice, que le bail avait été résilié pour des motifs économiques, cette dernière ayant expliqué que le rendement n'était plus acceptable. Enfin, les appelants ont admis que le motif invoqué était économique, lors de leur audition du 11 octobre 2016. Dans ces circonstances, le congé ne saurait être considéré, comme le soutiennent les appelants, comme un congé-prétexte prétendument motivé par la sous-location des locaux. Toutefois, l'intimée n'a pas démontré à satisfaction qu'elle pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. En effet, elle n'a produit aucun calcul de rendement ni exemples comparatifs mais uniquement des statistiques, insuffisantes pour retenir une preuve stricte du caractère non abusif d'un loyer plus élevé, au sens de la jurisprudence. Le Tribunal aurait dû interpellier l'intimée à ce sujet et lui impartir un délai pour fournir des pièces supplémentaires. Or, dans la mesure où tel n'a pas été le cas, il se justifie de renvoyer l'affaire en première instance pour instruction complémentaire, afin notamment que l'intimée soit invitée à produire les documents idoines. Une fois l'instruction complémentaire menée, le Tribunal se prononcera sur la validité du congé et rendra une nouvelle décision. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 avril 2017 par A _____ et B _____ et C _____ SA contre le jugement JTBL/205/2017 rendu le 6 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7008/2015-6-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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. 2.2).

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