

GE_GERICHTE C/8781/2014 vom 13. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8781_2014

FR: GE_GERICHTE C/8781/2014 du 13 juin 2016

IT: GE_GERICHTE C/8781/2014 del 13 giugno 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ ; PROCÈS DEVENU SANS OBJET ; CONTESTATION DU CONGÉ ; DÉCISION DE RENVOI

Erwägungen

E. 1

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 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, 2^{ème} éd., n. 9 ad art. 308 CPC). 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 ; 136 III 19 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, fondé sur le chiffre d'affaires net de la locataire, s'est élevé en dernier lieu à près de 400'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC).

E. 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).

E. 2

Bien qu'elle conclue à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, à l'annulation du « congé » donné par courriel le 3 avril 2014, la locataire ne motive pas cette conclusion. La Cour relèvera néanmoins, à l'instar des premiers juges, que le courriel dont il est question ne saurait être compris comme une résiliation de bail. Il s'agissait au contraire de la confirmation d'une intention de résiliation, déjà annoncée lors d'une entrevue deux jours auparavant. C'est toutefois à tort que les premiers juges en ont déduit l'irrecevabilité de la contestation de « congé » déposée par la locataire. Il convenait plutôt de constater que celle-ci était sans objet. Le jugement devra dès lors être rectifié sur ce point. Toutefois, en l'absence de recevabilité de cette conclusion, la Cour ne saurait modifier la décision entreprise sur ce point.

E. 3

La locataire remet en question la validité du congé donné le 21 juillet 2014. Dans un premier moyen, elle relève que le congé est motivé par le souhait de la bailleuse d'exploiter elle-même les locaux en s'appropriant la clientèle fidélisée par elle au cours des vingt dernières années, et non pas de relouer les locaux à une entreprise tierce, d'un standing supérieur, comme l'ont retenu les premiers juges. La locataire fait ainsi grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et arbitraire. Les différents représentants de la bailleuse entendus par le Tribunal ont tous exposé le souhait de celle-ci de se spécialiser dans la vente de produits haut-de-gamme dans l'immeuble concerné, en relevant, sans être contredits par la locataire, l'arrivée récente de deux enseignes de standing. Aucun n'a cependant affirmé expressément que la bailleuse n'entendait pas reprendre elle-même l'exploitation des locaux litigieux. La bailleuse a pour sa part soutenu dans ses écritures qu'elle n'avait pas l'intention de reprendre les locaux en question pour les exploiter elle-même. Cette affirmation de la bailleuse est pourtant clairement contredite par le courriel que le directeur de la succursale genevoise de la bailleuse a adressé à la locataire le 3 avril 2014, dans lequel il indiquait, sous la plume de son assistante : « nous vous confirmons notre décision de reprendre la surface pour une gestion par D_____ du module C_____ du _____ de Genève ». Ce courriel, qui contredit à tout le moins partiellement la motivation avancée par la bailleuse, a été adressé à tous les principaux intervenants au sein de la bailleuse, sans qu'aucun d'eux ne vienne démentir le motif exposé. Les circonstances dans lesquelles celui-ci a été envoyé et reçu n'ont pas fait l'objet d'allégués des parties ni n'ont été instruites. Elles sont pourtant décisives. Il se justifie en conséquence de renvoyer la cause au Tribunal, pour instruction complémentaire sur ce point et nouvelle décision, en application de la maxime inquisitoire.

E. 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 les appels interjetés le 5 octobre 2015 par A_____ d'une part, et B_____ d'autre part, contre le jugement JTBL/964/2015 rendu le 1^{er} septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8781/2014-9-OSB. Au fond : Annule ce

jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision, au sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY 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.

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