

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10071/2015

ACJC/194/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 FEVRIER 2018

Entre

A_____, p. a. _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 juillet 2017, comparant par Me Claudio FEDELE, avocat, rue Saint-Léger 6, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Le groupement B_____, composé de C_____, D_____, E_____ et F_____, sis _____ (GE), intimés, comparant par Me Philippe COTTIER, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.02.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/671/2017 du 13 juillet 2017, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié à A_____ par le groupement B_____ le 22 avril 2015 pour l'immeuble sis _____ (GE), concernant l'arcade d'environ 68.5 m² au rez supérieur (notifié pour le 30 juin 2016) et concernant le dépôt de 17 m² sis au 2^{ème} sous-sol (notifié pour le 28 février 2017) (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____ pour ces deux objets une unique prolongation de bail échéant le 30 novembre 2018, soit de deux ans et cinq mois pour l'arcade et un an et neuf mois pour le dépôt (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé le 14 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et à l'annulation des congés du 22 avril 2015 relatifs à l'arcade d'environ 68.5 m² au rez supérieur du centre commercial "G_____" et au dépôt situé au 2^{ème} sous-sol, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit accordée pour ses deux locaux et plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause du Tribunal.

b. Le groupement B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 2 novembre 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 24 mai 2002, C_____, F_____, H_____, I_____, et J_____, composé de K_____, L_____, M_____, N_____ et O_____, P_____, l'hoirie de Q_____ (composée de R_____, S_____ et T_____) et l'hoirie de U_____ (composée de V_____, W_____ et X_____), soit les propriétaires du centre commercial "G_____", d'une part, et A_____ et Y_____, d'autre part, ont convenu de la location, par les premiers aux seconds, d'une arcade d'environ 68.5 m² au rez supérieur de l'immeuble sis _____ (GE), soit dans le centre commercial "G_____".

A_____ est devenu seul locataire dès le 1^{er} juillet 2013 selon un avenant n°1_____ au contrat du 16 mai 2013.

Les locaux sont destinés à l'usage d'exploitation d'un bar à café sous l'enseigne "Z_____".

Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 5'538 fr.

Le contrat a été conclu du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2012, renouvelable d'abord tacitement de cinq ans en cinq ans et, depuis le 1^{er} juillet 2012, d'année en année. Le préavis de résiliation est d'une année.

Selon une "lettre-avenant" du 24 juillet 2015, la régie en charge de la gestion du centre commercial a signalé à A_____ que les propriétaires du centre commercial "G_____" étaient, depuis le 29 juin 2015, C_____, D_____, E_____ et F_____. Il était précisé que toutes les autres clauses et conditions des baux restaient inchangées.

b. Le 25 avril 2006, B_____, d'une part, et A_____ et Y_____, d'autre part, ont convenu de la location par le premier aux seconds d'un dépôt de 17 m² au 2^{ème} sous-sol du centre commercial.

D'une durée initiale de cinq ans, ce bail se renouvelle depuis le 1^{er} mars 2016 d'année en année. Le préavis de résiliation est d'une année. Le loyer mensuel est de 208 fr.

c. Depuis décembre 2010, de nombreux courriers ont été échangés entre A_____, la régie et les bailleurs concernant les tensions entre les commerçants et l'ancien directeur du Centre, AA_____, et les manquements reprochés au locataire, notamment sa clientèle agressive, "agglutinée" aux tables et empêchant le libre passage, et l'empiètement de celles-ci sur les espaces communs.

d. Par courrier du 15 avril 2014, la régie a relevé que le problème lié à la terrasse du café était récurrent, et cela depuis de nombreuses années. En outre, A_____ a été sommé d'arrêter de faire de la restauration chaude, non conforme à la destination des locaux, à savoir l'exploitation d'un bar café.

e. Lors d'une séance du 10 juin 2014 avec les propriétaires du Centre, BB_____, représentant de la régie, a souligné qu'à *"plusieurs reprises, le locataire n'avait pas respecté la destination des locaux et a vendu des plats du jour. Ce dernier avait donc été remis à l'ordre par écrit mais aussi oralement [...]"*. Pour lui, *"il faudrait résilier le bail et relouer à un locataire dans la vente ou le service, mais pas dans la restauration"*.

Pour AA_____, ancien directeur du centre commercial, *"la situation de l'arcade donnait une mauvaise image du centre et il serait dommageable de remettre un restaurant car le nombre de point de restauration était plus que suffisant dans le centre"*.

f. Le procès-verbal d'une séance du 23 septembre 2014 des propriétaires du Centre qualifie le commerce de A_____ de *"point noir du centre, tant au niveau de son attractivité mais également de sa clientèle"* et note que *"pour rester dans la dynamique de la nouvelle image que souhaitent donner les propriétaires du"*

centre, il serait préférable, selon Monsieur BB_____, de résilier ce contrat de bail".

Ce procès-verbal indique, qu'en accord avec tous les propriétaires, le bail sera résilié pour la prochaine échéance, BB_____ étant chargé de "la constitution d'un dossier complet ([régie] + direction du centre) relatif au motif du congé".

g. Entre fin 2014 et début 2015, les bailleurs et la régie ont adressé plusieurs courriers au locataire pour se plaindre de la répercussion négative de sa clientèle sur le centre commercial, du non-respect d'un avenant du 25 juillet 2014 et de son initiative non autorisée de changer d'enseigne.

h. Par avis du 22 avril 2015, mentionnant, à titre de bailleur, le groupement B_____, représenté par la régie en charge de la gestion de l'immeuble, le bail de l'arcade a été résilié au 30 juin 2016 et celui du dépôt au 28 février 2017.

i. Par lettre du 28 mai 2015, sur demande du locataire, les bailleurs ont motivé ces congés par leur volonté de donner une nouvelle orientation commerciale à cette arcade et les problèmes venus grever au fil du temps les relations entre A_____, les bailleurs et la direction du centre commercial.

j. Le 18 juin 2015, toujours sur demande du locataire, les bailleurs ont précisé qu'ils souhaitaient dédier l'espace loué à une enseigne non alimentaire afin de créer un secteur axé sur les services, les accessoires et la mode.

k. Les congés de l'arcade (C/10071/2015) et du dépôt (C/1_____) ont été contestés en temps utile.

l. Non conciliées le 7 mars 2016, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 21 avril 2016.

m. Le Tribunal a joint les causes C/10071/2015 et C/1_____ sous C/10071/2015.

n. Dans sa réponse du 1^{er} juillet 2016, le groupement B_____, représenté par un avocat au bénéfice de procurations fournies par C_____, D_____, E_____ et F_____, ont conclu à la validation de la résiliation et au refus de toute prolongation de bail.

Le groupement précité a notamment exposé que "le propriétaire du centre commercial "G_____" appartient au Groupement des propriétaires du centre commercial "G_____" composé à ce jour de C_____, D_____, E_____, F_____".

o. Par écritures du 30 juin 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

p. Dans son jugement du 13 juillet 2017, le Tribunal a considéré que le premier motif de congé dont les bailleurs avaient fait état dans leurs courriers des 28 mai et 18 juin 2015, et qui ressortait déjà des procès-verbaux des Assemblées générales de juin et septembre 2014, avait été confirmé par l'interrogatoire des bailleurs et par le biais des enquêtes. La procédure avait permis d'établir que Z_____ était situé dans un couloir étroit et un lieu de passage, entre deux boutiques, soit un lieu peu propice pour un commerce d'alimentation, sentiment renforcé par le type de clientèle de cet établissement, lui-même en lien avec la qualité de l'offre proposée. Le témoin CC_____ avait expliqué que ce constat, et donc le souhait à terme de changer l'affectation de l'arcade, était à l'origine du changement de la durée de renouvellement du bail, passée en 2012 de cinq à un an. Le congé était ainsi la concrétisation de cette volonté de donner plus d'attractivité à cette partie du Centre. Les bailleurs avaient indiqué souhaiter vraisemblablement dédier cet espace, une fois libéré, à du prêt-à-porter. La validité de la résiliation devait dès lors être admise pour ce motif. En revanche, la réalisation du second motif, lié à l'attitude du locataire, n'était pas prouvée.

Quant à la prolongation du bail, le Tribunal au vu des intérêts du locataire et ceux du bailleur, une unique prolongation de deux ans et cinq mois, échéant au 30 novembre 2018 concordant avec la fin du contrat de gérance, serait accordée.

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).

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 consid. 1.1; 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel, hors charges, de la seule arcade, fixé en dernier lieu à 5'538 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Il sera relevé que le "groupement B_____" est composé des différentes propriétaires, à savoir C_____, D_____, E_____ et F_____, lesquelles doivent être considérées formellement comme les parties à la procédure au vu des procurations fournies par chacune d'entre elles dans le cadre de la présente procédure.

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).

- 2.** L'appelant soutient que le premier motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail n'est qu'un prétexte et conclut à l'annulation des congés qui lui ont été notifiés pour l'arcade et le dépôt qu'il occupe dans le centre commercial "G_____".

Cela étant, il convient d'examiner dans un premier temps la validité du congé d'un autre point de vue.

2.1 Selon l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2).

Le congé est une manifestation de volonté par laquelle l'une des parties déclare à l'autre mettre un terme à la relation contractuelle (MONTINI, in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet et al., éd., 2^{ème} éd., 2016, n. 5 ad art. 266l CO).

Les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, à l'instar de la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet et al., éd., 2^{ème} éd., 2016, n. 18 ad art. 253 CO).

Sous réserve du congé qui émane d'un tiers autorisé de l'une ou l'autre des parties, le congé donné par des tiers à la relation contractuelle, laquelle est une *res inter alios*, est nul, voire inexistant (MONTINI, op. cit., n. 36 ad art. 266o CO).

Le congé nul est affecté d'un vice originaire, à caractère irrémédiable, si bien qu'il n'engendre d'emblée et de manière définitive aucune portée juridique. Opposable à quiconque, la nullité doit être constatée par toute autorité compétente, même d'office et en tout temps (MONTINI, op. cit., n. 6 ad art. 2660 CO).

En vertu de la règle *jura novit curia*, le juge n'est en principe pas lié par les moyens de droit développés par les parties. Le juge peut ainsi appliquer d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème de droit, une autre disposition de droit matériel pour allouer les conclusions du demandeur. La jurisprudence aménage toutefois une exception au principe *jura novit curia* lorsque le juge s'apprête à fonder sa décision sur une norme ou un principe juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence *in casu* (arrêt du Tribunal fédéral 5A_434/2015 du 21 août 2015 consid. 4.2.1)

2.2 En l'espèce, le bail pour l'arcade commerciale a été conclu en 2002 par les différents propriétaires du centre commercial "G____", lesquels étaient nommément mentionnés et désignés comme bailleurs.

L'avis de résiliation du bail reçu par l'appelant indique en revanche, à titre de bailleur, le groupement "B____". Ledit groupement n'est cependant pas le bailleur à teneur du contrat qui lie l'appelant. Il n'est par ailleurs pas établi que ce groupement aurait une quelconque existence juridique propre. Il ne s'agit pas, par exemple, d'une société regroupant les différents propriétaires du centre commercial qui serait inscrite au Registre du commerce. Le groupement précité n'a fourni aucune explication sur sa nature juridique et sur les motifs qui lui auraient permis de résilier, en son nom, le bail de l'appelant conclu par chacun des propriétaires du centre commercial. Il doit être admis qu'il s'agit tout au plus d'une communauté de droit civil. Celle-ci aurait toutefois dû agir en commun, par chacun de ses membres, pour résilier le bail.

Le congé notifié le 22 avril 2015 à l'appelant pour l'arcade qu'il loue, qui n'a pas été donné par les différents propriétaires qui revêtaient la qualité de cobailleurs, est dès lors nul.

Il en va de même de la résiliation du bail pour le dépôt, pour les mêmes motifs.

L'intimé ne pouvait ignorer l'importance de cette question dans le cadre de la présente procédure, ce que tend d'ailleurs à démontrer le fait que la régie a signalé à l'appelant par une "lettre-avenant" du 24 juillet 2015 quels étaient les nouveaux propriétaires du centre commercial depuis le 29 juin 2015, précisant que les autres clause et conditions des baux restaient inchangés, et que quatre procurations ont été données au conseil des bailleurs, soit une pour chacun des propriétaires actuels

du centre commercial, et non une unique procuration par le "groupement B_____" lui-même.

Le jugement attaqué sera donc annulé et la nullité des congés du 22 avril 2015 relatifs à l'arcade d'environ 68.5 m² au rez supérieur du centre commercial "G_____" et concernant le dépôt situé au 2^{ème} sous-sol sera constatée.

3. 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 14 septembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/671/2017 rendu le 13 juillet 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10071/2015.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Constate la nullité des congés notifiés à A_____ le 22 avril 2015 par le groupement B_____ relatifs à l'arcade d'environ 68.5 m² située au rez supérieur du centre commercial "G_____" sis _____ (GE) et concernant le dépôt d'environ 17 m² situé au 2^{ème} sous-sol du même centre commercial.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.