

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19015/2012

ACJC/216/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 FEVRIER 2017

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 juillet 2016, comparant par Me Oana STEHLE HALAUCESCU, avocate, rue de la Tour 2, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/668/2016 du 19 juillet 2016, notifié à A_____ le 25 juillet 2016, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 17 août 2012 à B_____ pour les locaux situés à l'entresol et au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que le contrat de bail conclu entre les parties était un contrat de durée indéterminée et que la résiliation litigieuse contrevenait aux règles de la bonne foi.

- B. a.** Par acte expédié le 14 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour constate que le contrat de bail conclu entre les parties a valablement pris fin le 23 février 2013 et prononce l'évacuation de la locataire avec effet immédiat, sous menace de la peine prévue par l'art. 292 CP.

Elle produit un chargé de pièces complémentaires comprenant les citations à comparaître devant la Commission de conciliation (pièces n^{os} 2, 4, 6 et 7), ainsi que trois courriers adressés par son Conseil à cette dernière autorité sollicitant le report d'audience (pièces n^{os} 3, 5, et 8).

b. Dans sa réponse, B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par avis du 28 novembre 2016.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 23 mai 2003, A_____, en sa qualité de propriétaire, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location de locaux commerciaux d'environ 900 m² à l'entresol et 450 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un fitness, d'une cafétéria, d'un salon d'esthétique et de cabines de bronzage pour un loyer annuel fixé, en dernier lieu, à 310'000 fr., charges non comprises.

Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} mars 2003 au 28 février 2013, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de six mois avant l'échéance du bail.

L'art. 4 du contrat prévoit que "*Six mois au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de la résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de cinq ans, toutes les conditions du contrat restant en vigueur, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.*"

b. B_____ est aussi locataire de locaux adjacents de 473 m² sis 2_____, également utilisés pour l'exploitation d'un fitness, dont C_____ est propriétaire et représentée par la régie D_____.

c. La locataire allègue avoir entrepris, avec l'accord de la bailleuse, de nombreux travaux dans les locaux loués par A_____ (réfection hammam, piscines, carrelages, etc.) pour un montant total de 826'558 fr., ce qui est contesté par cette dernière.

d. Par avis du 17 août 2012, A_____ a résilié le contrat de bail avec effet au 28 janvier 2013, sans indication de motif.

e. Par courrier du 12 septembre 2012, B_____ a sollicité la motivation du congé. Aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

f. Le congé a été contesté en temps utile, soit le 14 septembre 2012 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Déclarée non conciliée le 5 novembre 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 2 décembre 2013.

La locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Elle a indiqué que le motif de résiliation n'avait jamais été communiqué et que la résiliation ne reposait dès lors sur aucun intérêt digne de protection.

g. Dans sa réponse, A_____ a conclu au rejet de la requête, à la validation du congé et a formé une demande reconventionnelle tendant à l'évacuation de la locataire avec effet immédiat.

Elle a expliqué qu'elle avait résilié le bail, qu'elle considérait à durée déterminée, dans le délai prévu par le contrat, de sorte qu'aucune motivation supplémentaire n'était nécessaire. Par ailleurs, elle prévoyait d'entreprendre d'importants travaux d'aménagement des espaces loués pour la création de huit chambres supplémentaires, l'agrandissement du hall d'entrée et la création d'un centre de conférence au profit de la résidence E_____ située au-dessus des locaux litigieux, projet qui était connu de longue date de la locataire.

h. Lors de l'audience du 27 avril 2016 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs positions.

B_____ a indiqué qu'elle n'était pas au courant des projets de transformation avant de se voir résilier le bail et a contesté qu'il s'agissait d'un bail de durée déterminée. Elle a précisé que peu avant la résiliation, la bailleuse lui avait encore donné oralement son approbation pour effectuer des travaux d'une zone humide (hammam, douches et vestiaires).

A_____ a contesté avoir donné son accord pour la réalisation de travaux. Elle a exposé que le projet de transformation était en cours, mais rien n'avait été déposé. Elle avait toutefois récupéré des surfaces situées au rez-de-chaussée qui étaient précédemment louées à F_____. Selon elle, le contrat conclu avec B_____ était un bail à terme fixe car il n'était renouvelable que s'il n'y avait pas de résiliation au bout des dix ans.

i. Lors de l'audience du 27 avril 2016, le Tribunal a entendu deux témoins.

G_____, dirigeant d'un cabinet spécialisé dans les projets hôteliers, a déclaré travailler avec A_____ depuis octobre 2012 concernant la transformation de trois hôtels. Deux avaient déjà été ouverts en 2014 et 2016 et le troisième concernait les locaux litigieux. Ce dernier projet avait été mis à l'examen fin 2013, début 2014, mais aucune demande n'avait encore été déposée et il ne savait pas si le financement était en place. Pour sa part, il était chargé d'examiner la faisabilité du projet et d'établir des projections financières. Il y avait plusieurs projets qui étaient à l'étude, selon que la locataire restait dans les locaux ou pas. Il y avait ainsi des plans qui tenaient compte de la présence de B_____ et d'autres établis sans la présence de celle-ci, tous datant de septembre 2015. Tout était réalisable, il ne s'agissait que d'une question de budget. Dans la mesure où l'avenir de ces locaux n'était pas déterminé, le projet final n'était pas encore défini.

H_____ est employée au sein de la régie D_____, en charge de la gestion de l'immeuble où se trouvent les locaux litigieux. Elle a exposé que, lors de la prise de possession des locaux, B_____ avait effectué d'importants travaux, dont une ouverture afin que les locaux adjacents, sis aux 1_____ et 2_____, puissent communiquer. Pour le surplus, elle n'était pas en mesure de donner des détails sur les travaux réalisés à l'origine, ni sur ceux effectués en cours de bail. Le contrat portant sur les locaux situés au 2_____, avec renouvellement quinquennal, était en force. Le propriétaire que la régie représentait n'avait pas l'intention de le résilier, étant précisé que la prochaine échéance tomberait fin février 2018.

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel qui s'élève à 310'000 fr., charges non comprises, et de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (310'000 fr. × 3 = 930'000 fr.).

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** Interjeté en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

- 1.3** L'appelante produit des pièces nouvelles en appel.

1.3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les faits et les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011 n. 3 ad art. 317 CPC).

1.3.2 En l'espèce, l'appelante produit pour la première fois devant la Cour des pièces relevant de la procédure de conciliation, à savoir certaines citations à comparaître (pièces nos 2, 4, 6 et 7), ainsi que des courriers adressés par son Conseil à la Commission de conciliation sollicitant le report d'audience (pièces n^{os} 3, 5, et 8).

Ces pièces sont toutes, par nature, antérieures à la procédure de première instance et auraient donc pu être produites devant le Tribunal. L'appelante n'explique pas pour quelle raison elle aurait été empêchée de s'en prévaloir en première instance et contrairement à ce qu'elle soutient, ces pièces ne figurent pas au dossier, le juge du fond ne disposant pas des actes entrepris devant la Commission de conciliation. Par conséquent, les pièces produites en appel sont irrecevables. Au demeurant, elles sont dépourvues de toute pertinence dès lors qu'elles tendent uniquement à établir la durée de la procédure de conciliation, point qui découle déjà de l'autorisation de procéder valablement versée au dossier et qui, du reste, n'est pas contesté.

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).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir appliqué les règles relatives aux contrats de durée indéterminée, considérant que le bail liant les parties est un contrat de durée déterminée et qu'il est arrivé à échéance à la date convenue, soit le 28 février 2013, les art. 271 et 271a CO ne trouvant ainsi pas application.

2.1 Le contrat de bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 1 et 2 et art. 266 al. 1 CO). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO).

Doit en particulier être qualifié de contrat à durée indéterminée au sens de l'art. 255 al. 3 CO le bail dit "congéable" conclu initialement pour une certaine durée, mais reconductible si aucune partie ne donne son congé (comportant une clause de tacite reconduction) (ATF 121 III 397 consid. 2b/bb; ATF 114 II 165 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.1; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 3; LACHAT, in Commentaire Romand CO I, 2^{ème} éd. 2012, n. 7 ad art. 255 CO).

Un tel contrat revêt le caractère de bail à durée indéterminée *ab ovo* et non pas seulement lorsqu'il est reconduit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, p. 79, n. 211).

2.2 En l'espèce, l'appelante soutient que le bail litigieux a pris fin le 28 février 2013, à l'expiration de sa durée initiale. Elle affirme, à ce propos, que les parties avaient l'obligation d'informer leur cocontractant respectif de leur intention de poursuivre le bail ou d'y mettre un terme avant l'échéance contractuelle et que ce préavis ne devait en aucun cas changer la qualification du contrat.

Cette argumentation ne résiste pas l'examen. Un contrat de durée déterminée se caractérise par le fait qu'il prend fin sans qu'il ne soit nécessaire de notifier un

congé, tout autre contrat étant réputé de durée indéterminée. Or, le contrat litigieux prévoit clairement en son article 4 qu'en l'absence de résiliation intervenue six mois avant le terme prévu, les rapports continuent aux mêmes conditions pour une durée de cinq ans et ainsi de suite. Par cette reconduction tacite, les parties ont accepté que l'absence de résiliation de leur part soit interprétée comme une volonté de poursuivre la relation contractuelle. Dans ce contexte, la notification d'un congé s'avère nécessaire pour mettre un terme au contrat, de sorte que celui-ci ne peut être qualifié de contrat à durée déterminée. Le fait que les parties doivent, selon le contrat, s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de la résiliation ou de son renouvellement n'y change rien, puisque leur silence à cet égard vaut acquiescement à son renouvellement.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a qualifié le contrat litigieux de contrat de durée indéterminée. Aussi, ledit contrat tombe-t-il sous le coup des articles 271 ss CO relatifs à la protection contre les congés.

Infondé, l'appel sera rejeté sur ce point.

3. L'appelante se plaint, à titre subsidiaire, d'une mauvaise application de l'art. 271 CO.

3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation contrevient également aux règles de la bonne foi lorsqu'au moment de la notification du congé, le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitent le départ du locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2). Le projet doit ainsi présenter une certaine "réalité tangible" (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_409/2016, 4A_411/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4; 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1; 4A_425/2009 du 11 novembre 2009, consid. 3.2.2.).

Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre et que ses dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le

congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.3).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux; en particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation au regard des règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

3.2 En l'espèce, la bailleresse n'a dans un premier temps fourni aucun motif, puis a justifié le congé par la volonté d'entreprendre des travaux de transformation, soutenant que l'intimée en était parfaitement informée. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, aucune pièce du dossier ne permet d'établir que l'intimée était au courant des projets de la bailleresse. La longue durée de la procédure de conciliation est impropre à étayer ce fait et le contenu des échanges intervenus durant cette période n'est pas établi, les débats menés lors des audiences de conciliation étant quant à eux couverts par le principe de confidentialité découlant de l'art. 205 al. 1 CPC. Ce point demeure toutefois sans conséquence.

En effet, au moment de la résiliation du bail, la bailleresse ne disposait pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré. La bailleresse a en effet mandaté un cabinet spécialisé en projets hôteliers au mois d'octobre 2012, soit postérieurement à la résiliation notifiée en août 2012. L'étude du projet en question, qui représentait le troisième et dernier volet du mandat confié, a débuté plus d'un an et demi plus tard, après la réalisation des travaux de transformations des deux premiers hôtels, soit à la fin de l'année 2013, voire début 2014. Quant aux plans versés à la procédure, ils datent de septembre 2015. Le fait que l'appelante ait récupéré les locaux occupés par F_____ - à une date indéterminée - n'est pas suffisant pour admettre l'existence d'un projet concret et tangible au moment de la résiliation. Au contraire, il ressort des faits que le projet final n'est à ce jour pas encore défini, aucune demande d'autorisation n'étant déposée et aucun financement établi. De plus, le projet est actuellement décliné en plusieurs versions, de manière

notamment à tenir compte de la présence de la locataire. Il n'est pas allégué, ni *a fortiori* démontré, que le projet incluant la présence de l'intimée serait plus coûteux ou plus complexe que celui établi sans sa présence. Bien que les plans soient différents, l'appelante n'explique en particulier pas quelles conséquences préjudicielles la présence de la locataire pourrait engendrer.

Ainsi, force est de constater que l'appelante ne dispose pas d'un projet suffisamment abouti et, partant, n'avait pas encore de projet concret au moment de la réalisation du bail. La ferme intention générale de transformer l'immeuble ne saurait être considérée, à elle seule, comme déterminante.

Par conséquent, il y a lieu d'admettre que le congé du 17 août 2012 contrevient aux règles de la bonne foi.

L'appel sera dès lors rejeté sur ce point également et le jugement entrepris confirmé.

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 14 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/668/2016 rendu le 19 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19015/2012-6-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, 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. cf. consid. 1.2.