

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19112/2004

ACJC/37/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 14 JANVIER 2008

Entre

Messieurs X_____ et Y_____, appelants tous deux d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2007, comparant par Me Pierre BAYENET, avocat, rue Verdaine 6, case postale 3215, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

B_____ SA, intimée, comparant par Me Nicolas PERRET, avocat, rue du Stand 76, case postale 2467, 1260 Nyon 2, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Dès le 16 février 1999, A_____ SA a remis à bail à X_____ et Y_____ des locaux d'environ 196 m² au total au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 40, rue _____ à Genève, destinés à l'exploitation de salles de cours, consultation internet et bureaux. Conclu pour une période initiale s'étendant jusqu'à fin février 2000, le bail est ensuite renouvelable d'année en année, sauf résiliation notifiée six mois à l'avance. Le loyer annuel convenu est de 26'496 fr. charges non comprises.

Les locaux ont été occupés par l'association N_____, qui a indiqué avoir investi 100'000 fr. pour rénover les locaux. Certains des cours dispensés sont financés pour partie par l'Office cantonal de l'emploi et visent à réinsérer des personnes au chômage. Une quinzaine d'élèves fréquentent les cours en permanence, soit quarante-cinq élèves par année.

Par la suite, l'association a été transformée en société anonyme, N_____ SA.

Par avis du 31 mai 2000, A_____ SA a résilié le bail des locataires pour le 28 février 2001. Ce congé a toutefois été annulé par jugement du Tribunal des baux et loyers du 5 novembre 2003.

Dans l'intervalle, par acte du 28 juin 2002, A_____ SA a vendu la totalité de ses actions à B_____ SA, dont le but social est la production, la distribution, la fabrication et la commercialisation d'horlogerie et de ses composants. Au moment de ce transfert, B_____ SA était locataire dans le même immeuble de locaux d'environ 175 m² au 2^{ème} étage, ainsi que d'un dépôt en sous-sol. C_____ SA, une société du même groupe, louait quant à elle des locaux d'environ 220 m² au rez supérieur.

Par courrier du 5 novembre 2002, X_____ et Y_____ ont été informés de l'acquisition des actions d'A_____ SA par B_____ SA et de l'intention de cette dernière de disposer à terme de l'ensemble des surfaces de l'immeuble pour exercer son activité. Les locataires ont été invités à prendre contact avec la régie afin que celle-ci puisse les aider à trouver des locaux de remplacement.

Un montant de 250'000 fr. a été proposé aux locataires pour qu'ils quittent les locaux, offre qu'ils ont refusée.

Entre juillet et octobre 2003, B_____ SA a débuté les transformations de l'immeuble sis 40, rue _____ et 17, rue _____ en une usine horlogère, comprenant notamment des ateliers de fabrication de montres et de fabrication de composants. Le prix de ces travaux a été estimé à 8'000'000 fr.

Le 25 mars 2004, A_____ SA et les locataires ont conclu un accord devant la Commission de conciliation au terme duquel les toilettes et le réduit sis à côté des locaux de ces derniers faisaient partie intégrante des locaux loués.

Par contrat du 22 avril 2004, B_____ SA a fusionné avec A_____ SA en reprenant l'actif et le passif de cette société.

Inscrite le 6 juillet 2004 au Registre foncier comme propriétaire de l'immeuble sis 40, rue _____, B_____ SA a, par avis du 28 juillet 2004, résilié le bail pour le 28 février 2005 au motif qu'elle avait besoin d'occuper rapidement la totalité des surfaces commerciales de l'immeuble, au vu du développement important de ses activités. La libération des locaux loués devait permettre la création d'ateliers d'horlogers et la venue de trente nouveaux salariés, ainsi que la construction d'un ascenseur.

Les locataires ont contesté le congé, soutenant notamment que B_____ SA n'avait pas démontré son besoin urgent. Devant le Tribunal des baux et loyers, ils ont conclu principalement à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de six ans.

Par jugement du 24 mai 2007, communiqué aux parties par plis du 7 juin 2007, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable pour le 28 février 2005, a donné acte à la bailleuse de ce qu'elle avait accepté une unique prolongation de bail au 31 août 2006, et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

- B.** Par acte remis au greffe de la Cour le 11 juillet 2007, les locataires forment appel de ce jugement, concluant préalablement à l'apport des trois procédures les ayant opposés dans un passé récent à A_____ SA (C/17352/2000, C/25783/2003 et C/25785/2003), principalement à l'annulation du congé notifié le 28 juillet 2004 pour le 28 février 2005, et subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation du bail d'une durée de six ans. Ils déposent un bordereau de pièces supplémentaires.

Par mémoire remis à la poste le 15 août 2007, la bailleuse s'en remet à justice s'agissant de la recevabilité de l'appel et conclut au rejet dudit appel, avec suite de dépens.

A l'audience du 3 septembre 2007, les parties ont déclaré persister dans leurs conclusions respectives et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291, n. 2 ad art. 445). Toutefois, le principe du double degré de juridiction n'est pas un remède au comportement négligent d'une partie devant le premier juge; celle-là n'a pas un droit juridiquement protégé à l'administration devant la Cour des preuves qu'elle n'aurait pas sollicitées à temps en première instance (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 291).

2. **2.1** Les appelants requièrent que la Cour ordonne l'apport de trois dossiers de procédures civiles les ayant opposés à A_____ SA, et qu'elle procède à l'audition de témoins.

2.2 Selon l'art. 307 LPC, applicable par renvoi de l'art. 445 LPC, la Cour a la faculté de procéder à l'administration des preuves sollicitées devant le premier juge, soit que celui-ci l'ait exécutée de manière défectueuse ou insuffisante, soit qu'il s'y soit refusé. Cette disposition ne permet toutefois pas à une partie d'exiger en appel l'administration de preuves qu'elle n'aurait pas sollicitée devant le premier juge en temps utile et selon les formes adéquates (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 307).

A lire le mémoire d'appel, les trois dossiers de procédure dont l'apport est sollicité concernent deux litiges ayant surgi il y a quelques années entre les locataires et leur bailleuse d'alors, A_____ SA. Il s'agit, d'une part, d'un congé notifié le 31 mai 2001 par cette dernière, annulé par jugement du 5 novembre 2003 du Tribunal des baux et loyers (cause C/17352/2000), et, d'autre part, d'un différend portant sur l'étendue des locaux loués, qui a abouti à une transaction du 25 mars 2004 (causes C/25783/2003 et C/25785/2003).

Outre le fait que l'on ne voit pas ce qui a pu empêcher les appelants de produire toutes les pièces utiles en première instance, la mesure sollicitée ne serait quoi qu'il en soit d'aucune utilité. En effet, le jugement attaqué mentionne expressément ces deux litiges (jugement, p. 2 et 3, lettres E et I), de sorte que l'on ne saurait reprocher aux premiers juges de les avoir ignorés. De plus, les appelants ont déjà produit devant le Tribunal des baux et loyers plusieurs pièces relatives à ces litiges, soit en particulier le jugement du 5 novembre 2003 (pièce 7, dem.), la transaction signée le 25 mars 2004 (pièce 8, dem.) et le procès-verbal d'enquêtes du 31 janvier 2002 dans la cause C/17352/2000 (pièce 44, dem.). Ces éléments sont manifestement suffisants; il n'y a dès lors pas lieu d'ordonner l'apport de pièces complémentaires, et notamment les dossiers visés par les appelants.

En ce qui concerne l'audition de témoins, il faut constater qu'à l'issue de l'audience du 6 octobre 2005, les appelants se sont vus fixer un délai pour déposer une liste de témoins, ce qu'ils ont fait par courrier du 22 novembre 2005. Rien n'indique qu'ils auraient été empêchés de faire entendre par la suite d'autres témoins; les intéressés n'en font pas état dans leur appel. Il n'y a, dans ces conditions, pas lieu de compléter l'instruction menée en première instance.

3. **3.1** Les appelants contestent que la bailleresse puisse se prévaloir de son besoin propre au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Ils soutiennent en bref que le prix d'achat payé par la bailleresse pour l'acquisition de l'immeuble était particulièrement bas, de façon à tenir compte du fait qu'une partie des locaux était louée et donc indisponibles pour plusieurs années. De plus, l'intimée a quitté des locaux dont elle disposait à la rue _____, de sorte qu'elle aurait elle-même créé ses actuels besoins de surfaces supplémentaires dans l'immeuble 40, rue _____. Dans le cadre des rénovations effectuées dans ce dernier bâtiment, elle a aménagé au rez supérieur un espace de réception, avec cafétéria et bureau, alors que ces surfaces auraient pu être mieux utilisées en y installant une unité de production, ou des bureaux d'administration. Dans la mesure où la production de montres de la bailleresse a pu augmenter entre 2003 et 2006 malgré la présence des appelants, il devrait pouvoir, selon ces derniers, en être de même dans les années à venir. Enfin, l'intimée n'aurait pas démontré qu'il lui était impossible d'organiser différemment ses activités, de façon à satisfaire ses propres besoins tout en permettant le maintien des locataires en place. Les appelants en déduisent que la bailleresse a résilié le bail pour une simple question de confort, et non en raison d'un besoin urgent.

3.2 L'art. 271a al. 1 let. e CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et notamment si le bailleur a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2). En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé litigieux a été donné moins de neuf mois après que le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié aux locataires par A_____ SA, la précédente propriétaire de l'immeuble, et moins de quatre mois après la transaction trouvée devant la Commission de conciliation. Signifiée pendant la période de protection instituée par la disposition précitée, la résiliation incriminée est ainsi réputée abusive, de sorte qu'elle est en principe annulable.

Le législateur fédéral a toutefois permis au bailleur de renverser la présomption d'abus, instituée par l'art. 271a al. 1 let. e CO, dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. Il en va notamment ainsi lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques

ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50 consid. 3c et d). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. Les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance. Par exemple, on ne retiendra pas un besoin personnel urgent lorsqu'un proche du propriétaire entend utiliser le logement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50, consid. 3d, p. 55, JT 1993 I 290, 294-295). Selon la jurisprudence, basée sur l'interprétation historique des art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin légitime du propriétaire l'emporte toutefois, en principe, sur l'intérêt du locataire. Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, il n'exclut pas toute prolongation du bail (cf. art. 272 al. 2 let. d CO; ATF 118 II 50, consid. 4 p. 58, JT 1993 I 290, 297).

Le fardeau de la preuve du besoin propre incombe au bailleur. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (WEBER, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 4^e éd., n. 30a ad art. 271/271a CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 204 ad art. 271a CO).

3.3 Selon le jugement attaqué, la baillesse a démontré, d'une part, que sa production actuelle était insuffisante, au regard des commandes en progression constante qui lui sont passées et, d'autre part, qu'elle a entrepris une transformation importante du bâtiment dont elle a fait l'acquisition, afin d'y faire fonctionner une usine horlogère. Les juges ont admis qu'en utilisant toutes les surfaces de l'immeuble, l'intéressée pourra augmenter le nombre de postes d'horlogers et par conséquent sa production. De plus, la plupart des travaux sur l'immeuble étant aujourd'hui terminés, la volonté de la baillesse de s'installer dans l'ensemble du bâtiment n'apparaît pas comme un simple projet, mais comme une réalité traduisant un besoin à la fois sérieux, actuel et concret, justifiant une résiliation pendant la période de protection de l'art. 271al. 1 let. e CO.

Les critiques des appelants au sujet de la réalité du besoin allégué par la nouvelle propriétaire de l'immeuble manquent singulièrement de substance. Il est en effet légitime, de la part d'une entreprise commerciale en expansion qui vient de faire l'acquisition d'un immeuble pour y installer ses locaux, de mettre sur pied un projet complet et cohérent de transformation, en répartissant judicieusement dans les étages les surfaces dont elle pense avoir besoin pendant les prochaines années. Dans le cadre d'une conception prospective et raisonnable de ses besoins futurs, l'intimée ne saurait se voir sérieusement reprocher l'aménagement du rez-de-chaussée en un espace destiné à recevoir clients et partenaires commerciaux. Une telle situation n'est pas comparable à la situation d'un proche du propriétaire

cherchant uniquement à disposer d'une vue dégagée ou de davantage d'ensoleillement (ATF 118 II 50 consid. 3d, p. 55, JT 1993 I 290, 294-295, précité).

Il est possible, comme l'affirment les appelants, que l'intimée soit confrontée à une pénurie de main-d'œuvre qualifiée, et que cela explique, en partie, ses difficultés à satisfaire les commandes qui lui sont passées. Il n'en demeure pas moins qu'en disposant de la totalité des surfaces de son immeuble, elle parviendra, selon toute vraisemblance, à augmenter ses forces de production. Il en est de même du prix d'acquisition de l'immeuble considéré; à supposer qu'il se situe véritablement en dessous du prix du marché, on ne voit pas en quoi cela remettrait en cause la réalité du besoin propre invoqué. Le seul fait d'acquérir un bâtiment occupé par un ou plusieurs locataires ne saurait conduire à nier par principe l'existence du besoin du nouveau propriétaire, sauf à ignorer les art. 261 al. 2 CO et 271a al. 3 let. a CO, notamment.

Dans ces conditions, la baillesse n'a pas à exposer dans le détail la façon dont elle entend utiliser les locaux litigieux, ni pour quels motifs précis une augmentation de sa productivité s'avérerait impossible ou difficile en se limitant aux surfaces actuellement à sa disposition. De même, on ne saurait lui opposer le jugement rendu le 5 novembre 2003 entre les appelants et A_____ SA, puisque le congé annulé à cette occasion était motivé par l'utilisation indue d'une petite surface de 28 m² (cf. jugement attaqué, p. 3, let. E), et non par les besoins d'un nouveau propriétaire. A cette occasion, le Tribunal ne s'est d'ailleurs pas prononcé sur la réalité, respectivement l'intensité, des besoins spécifiques de l'intimée.

La validité du congé du 28 juillet 2004 est par conséquent confirmée.

4. 4.1 Les locataires invoquent une violation de l'art. 272 CO et concluent à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

4.2 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'al. 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la

résiliation peut entraîner pour le locataire. La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge.

De jurisprudence constante, la prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 105 II 198 in limine). Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (ATF 102 II 256), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux. Toutefois, parmi les conséquences pénibles visées par l'art. 272 CO figurent celles qui sont dues à la pénurie de locaux; elles empêchent en effet le preneur de trouver un logement ou un local commercial équivalant à celui qu'il quitte, ou en tout cas ne présentant pas avec ce dernier une différence telle qu'on ne saurait raisonnablement contraindre le locataire à l'accepter (ATF 116 II 446, consid. 3b). Le législateur a d'ailleurs expressément mentionné à l'art. 272 CO, parmi les éléments à prendre en considération, la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (al. 2 let. e), car il s'est manifestement rendu compte que ce marché immobilier local peut être source de conséquences pénibles (cf. le Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985, in FF 1985 I 1442).

4.3 Le Tribunal a refusé d'accorder une quelconque prolongation de bail aux locataires, au motif, en bref, qu'ils n'avaient reçu aucune assurance que le bail serait de longue durée, et qu'ils n'avaient pas démontré avoir entrepris toutes les démarches utiles pour rechercher des locaux de remplacement. En sollicitant une prolongation du bail, ils ne viseraient qu'à bénéficier le plus longtemps possible de locaux à un loyer avantageux. De plus, ils avaient refusé une offre de la bailleuse consistant à leur verser 250'000 fr. pour les inciter à partir.

En l'espèce, les appelants démontrent avoir entrepris des recherches afin de trouver des locaux de remplacement à un loyer sensiblement plus élevé que celui découlant du bail. Il est vrai que ces démarches ont été entreprises tardivement, puisque les pièces produites à ce sujet datent presque toutes de 2006, alors que la résiliation a été notifiée en juillet 2004. Ce point n'est toutefois pas décisif à ce stade, la prise en compte des démarches entreprises par les locataires n'intervenant généralement qu'au stade de la seconde prolongation (art. 272 al. 3 CO). Il convient de tenir compte des particularités de l'activité exercée par les appelants, qui justifient de trouver des locaux de remplacement d'une certaine qualité en termes notamment de luminosité, de nuisances réduites, et d'accessibilité aux transports publics. De plus, le marché des locaux commerciaux

dans le centre de Genève subit une forte pénurie, en particulier s'agissant de loyers peu élevés.

De l'autre côté, l'offre formulée par la bailleuse en cours de procédure est à prendre en considération, en défaveur des locataires; on ne saurait toutefois lui attribuer un poids excessif, car le versement d'une somme d'argent ne constitue une véritable incitation que pour autant que le locataire soit en mesure de poursuivre son activité dans d'autres locaux équivalents, dans des conditions raisonnables. En l'occurrence, on ignore le détail des conditions mises par la bailleuse au versement de cette somme, ainsi que des locaux éventuellement proposés. Quant au loyer convenu entre les parties, son caractère modeste au regard des conditions du marché ne saurait, à lui seul, conduire à refuser toute prolongation.

Il apparaît ainsi que c'est à tort que les premiers juges ont rejeté les conclusions formulées dans ce sens par les locataires. En procédant à une balance de l'ensemble des intérêts pertinents dans le cas d'espèce, tout en tenant compte des besoins propres de la bailleuse, qui sont reconnus, il est accordé une unique prolongation de bail de la moitié de la durée maximale prévue par l'art. 272b CO, soit jusqu'au 29 février 2008.

5. Un émolument d'appel est mis à la charge de chacune des parties (art. 447 LPC).
6. La valeur litigieuse au sens de l'art. 74 al. 1 let. a LTF devrait correspondre, si la contestation était admise et le congé litigieux déclaré invalide, à l'équivalent de trois loyers annuels. Le loyer convenu s'élevant à 26'496 fr. par an, la limite de 15'000 fr. serait dès lors dépassée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ et Y_____ contre le jugement JTBL/706/2007 rendu le 24 mai 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19112/2004-4-B.

Au fond :

L'admet partiellement.

Réforme le chiffre 2 du dispositif du jugement en ce sens qu'une unique prolongation de bail, valant première et seconde prolongation, est accordée aux appelants au 29 février 2008.

Confirme le jugement pour le surplus.

Condamne X_____ et Y_____, conjointement et solidairement, à un émolument d'appel de 200 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Condamne B_____ SA à un émolument d'appel de 200 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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 : cf. considérant 6.