

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2181/2005

ACJC/388/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 2 AVRIL 2006

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2005, comparant par Me Gérard BRUNNER, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'Etude duquel il fait élection de domicile,

D'une part,

et

Y_____ **SA**, intimée, comparant par Me Grégoire MANGEAT, avocat, rue du Marché 20, 1204 Genève, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

D'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par mémoire adressé le 31 janvier 2006 au greffe de la Cour de justice, X_____ fait appel du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2005 et communiqué aux parties le 21 décembre 2005.
- B.** Dans le jugement attaqué (JTBL/1893/2005), la IIIème Chambre du Tribunal, statuant sur requête en constatation de nullité de la résiliation de bail, subsidiairement en première prolongation de bail, du 24 juin 2005, a déclaré valable le congé notifié à X_____ par Y_____ SA le 23 décembre 2004 avec effet au 15 janvier 2005.
- C.** A l'appui de son appel, X_____ a invoqué les motifs suivants :
- Le congé, fondé sur l'art. 266 h CO, a en l'espèce été donné contrairement aux règles de la bonne foi, ce qu'aurait dû, selon lui, constater le Tribunal des baux et loyers, pour aboutir à son annulation.
 - En outre, Y_____ SA aurait commis un abus de droit en se prévalant de l'art. 266 h CO pour notifier le congé, le but recherché par le législateur dans l'adoption de cette disposition n'étant pas réalisé en l'espèce.
 - Finalement, le locataire ayant réuni des sûretés par la fourniture d'objets mobiliers pour une valeur totale de 357'000 fr., auxquelles doit s'ajouter le certificat de garantie de loyer émis pour un montant de 25'000 fr. en novembre 2000, le congé donné par Y_____ SA ne répondrait plus à aucun intérêt digne de protection, raison pour laquelle il devrait également être annulé.
- L'appelant conclut à ce que le jugement attaqué soit annulé et à ce que la nullité de la résiliation qui lui a été notifiée soit constatée par la Cour.
- A l'appui de son mémoire d'appel, l'appelant produit diverses pièces nouvelles, en particulier des documents et photographies relatifs à un bateau à moteur de loisirs, une voiture de tourisme, ainsi que des bijoux et montres de marques, dont il allègue qu'ils réalisent la valeur de 357'000 fr.
- D.** L'intimée s'est opposée à l'argumentation de l'appelant dans ses écritures responsives du 6 mars 2006 et a conclu à la confirmation du jugement attaqué.
- E.** Lors de l'audience de plaidoiries, les parties ne se sont pas présentées, ni personne pour elles et la cause a été gardée à juger.
- F.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a) Par contrat du 7 juillet 2000, Y_____ SA, propriétaire, X_____ et A_____ Sàrl, locataires, se sont liés pour la location d'une arcade située au rez-de-chaussée et rez supérieur de l'immeuble sis au 14, rue _____ à Genève.

La destination des locaux convenue par les parties était l'exploitation d'un établissement à l'enseigne « B_____ ».

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 10 ans, 5 mois et 23 jours, soit du 16 août 2000 au 31 décembre 2010.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 62'400 fr. du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2005, puis à 68'400 fr. du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2010. Les acomptes provisionnels pour charges ont été fixés à 4'800 fr. par année.

b) Parallèlement à la signature du contrat de bail, les parties ont conclu, le 7 juillet 2000, un contrat de remise de commerce avec réserve de propriété, portant sur l'acquisition du fonds de commerce de l'établissement « B_____ ». Il a été convenu un prix de vente de 250'000 fr., payable par acceptation d'effets de change, présentés de manière échelonnée jusqu'au 30 mars 2010. Le taux d'intérêt pratiqué par année s'élève à 8%.

Le contrat mentionne expressément qu'en cas de retard de plus de 48 heures dans le paiement d'un effet de change, la totalité du capital dû sur le prix de vente, avec intérêts, devient immédiatement exigible.

Y_____ SA ayant résilié le contrat suite à un retard de paiement, les parties se sont opposées à ce sujet devant les tribunaux civils.

c) Par jugement JTPI/1626/2004 rendu le 27 janvier 2004 par le Tribunal de première instance, la faillite de A_____ Sàrl a été prononcée.

d) Par avis officiels du 27 février 2004, adressés à X_____ et à A_____ Sàrl, la bailleresse a résilié le contrat de bail avec effet au 15 septembre 2004, pour justes motifs, se prévalant d'une sous-location non autorisée.

e) Simultanément à la résiliation du 27 février 2004, la bailleresse a imparti à X_____ et à l'administration de la faillite de A_____ Sàrl un délai au 31 mars 2004 pour fournir des garanties quant au paiement des loyers à échoir jusqu'au 15 septembre 2004, soit au total 41'800 fr., précisant qu'elle mettrait un terme au contrat si les sûretés réclamées n'étaient pas versées.

L'administration de la faillite ne s'est jamais prononcée sur la demande de sûretés. X_____, associé-gérant de A_____ Sàrl, a honoré lui-même la demande de sûretés par le versement de 16'800 fr. le 31 mars 2004 et la remise d'une caution, à concurrence de 25'000 fr.

Il a ainsi repris à son seul compte les droits et obligations découlant du contrat de bail à titre de partie locataire.

f) Le congé pour justes motifs notifié le 27 février 2004 par la bailleuse a été contesté par X_____ par requête du 31 mars 2004, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 23 juin 2004 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 22 juillet 2004. La cause a été enregistrée sous le No C/8268/2004 et est toujours pendante, suspendue sur la base de l'art. 107 LPC.

g) Par jugement rendu le 2 septembre 2004, le Tribunal d'arrondissement de l'est vaudois a prononcé la faillite de X_____.

h) En date du 24 novembre 2004, la bailleuse a imparti à X_____, ainsi qu'à l'administration de sa faillite, un délai au 17 décembre 2004 pour fournir des sûretés relatives aux loyers à échoir jusqu'à la fin du bail, à savoir le 31 décembre 2010, en application de l'art. 266 h al. 1 CO, ce qui correspond à une somme de 342'000 fr. pour la période du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2010.

i) Les sûretés exigées n'ayant pas été fournies dans le délai imparti, la bailleuse, par avis officiel adressé à X_____ le 23 décembre 2004, a déclaré résilier le contrat de bail avec effet au 15 janvier 2005, tout en précisant que ladite résiliation était subsidiaire à celle qui avait été notifiée par avis du 27 février 2004.

j) Cette résiliation a été contestée par requête du 31 janvier 2005, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 25 mai 2005 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2005, faisant l'objet de la présente cause (C/2181/2005).

k) La faillite de A_____ Sàrl a été suspendue, faute d'actifs, et clôturée par jugement du 12 mai 2005.

l) Les loyers et indemnités pour occupation illicite ont été réglés par la société sous-locataire, C_____ SA, jusqu'au 31 décembre 2005.

La bailleuse a allégué, sans que ses affirmations ne soient contestées, que les indemnités pour occupation illicite n'ont plus été réglées depuis le mois de janvier 2006.

m) Pour le surplus et dans la mesure utile à la solution du litige, l'argumentation des parties sera examinée dans la partie « EN DROIT » ci-dessous.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel du 31 janvier 2006 est recevable, car déposé selon la forme requise et dans le délai légal (art. 443 al. 1, 30 al. 1 let. c et 444 LPC).

1.2 Les conclusions prises en première instance ayant porté sur la constatation de la nullité d'un congé, subsidiairement sur l'octroi d'une prolongation de bail, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56 P LOJ).

La voie de l'appel ordinaire est par conséquent ouverte, ce qui permet à la Cour d'exercer un plein pouvoir de cognition.

La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve des principes de l'immutabilité du litige et du double degré de juridiction, 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 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

- 2. 2.1** L'appelant a conclu à ce que la nullité du congé signifié le 23 décembre 2004 soit constatée par la Cour, tout en se prévalant, dans son argumentation, de motifs d'annulation du congé.

La Cour examinera donc en premier lieu la validité du congé sous l'angle de son efficacité, avant d'en revoir la validité sous l'angle du respect des règles de la bonne foi.

2.2 Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi ne soient réalisées. Plus généralement, sont inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme (art. 266 l à 266 o CO), mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut.

L'inefficacité est une forme de nullité (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 466-467, ch. 2.7).

2.3 En l'espèce, la bailleuse s'est prévalu de l'art. 266 h CO pour résilier le contrat de bail.

A teneur de l'art. 266 h al. 1 CO, lorsque le locataire tombe en faillite après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger de sa part la fourniture de sûretés pour les loyers à échoir. Il doit pour ce faire s'adresser par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable.

Les sûretés peuvent être demandées en tout temps, tant que dure la faillite. Un délai convenable est un délai d'au moins deux semaines. Si le délai imparti est insuffisant, le bail ne pourra pas être résilié si le locataire remet les sûretés dans le délai adéquat (LACHAT, op. cit., p. 445, ch. 6.3 et notes de bas de page).

Selon l'art. 266 h al. 2 CO, à défaut de fourniture desdites sûretés dans le délai imparti, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

2.4 En l'espèce, suite à la faillite de X_____, prononcée par jugement du 2 septembre 2004, la bailleresse a, par courriers adressés à X_____ et à l'administration de sa faillite en date du 24 novembre 2004, imparti à ces derniers un délai au 17 décembre 2004 pour lui fournir des sûretés relatives au paiement des loyers à échoir jusqu'à la fin du contrat de bail, à savoir le 31 décembre 2010.

Les loyers à échoir du mois de janvier 2005 à la fin du bail correspondent à une somme totale de 342'000 fr.

X_____ étant tombé en faillite, selon les dispositions mêmes de l'art. 266 h CO, il ne fait pas de doute que la bailleresse était en droit de solliciter de sa part le versement de sûretés pour tous les loyers restant à courir jusqu'à l'échéance du contrat.

Le délai qu'elle a imparti à X_____ et à l'administration de sa faillite, délai de garde postal compris, correspond à dix-sept jours. S'agissant du versement de sûretés pour un montant considérable, il eut été possible de se demander si le délai imparti devait être considéré comme convenable, question qui peut demeurer ouverte.

En effet, X_____ n'a nullement sollicité de prolongation de ce délai, ni fourni la moindre sûreté dans un délai qui eut pu être considéré comme raisonnable. Ce n'est qu'au stade de l'appel qu'il a produit divers documents et photographies relatifs à des objets mobiliers tels que bateau à moteur, voiture de tourisme, bijoux et montres de marques, dont il soutient que la valeur totale s'élève à 357'000 fr., mais sans fournir de preuve quant à leur propriété ou à son droit d'en disposer, ni une quelconque expertise pour en justifier la valeur. En tous les cas, cette tentative de fournir des sûretés requises ne peut être considérée que comme tardive.

Au vu de ce qui précède, toutes les conditions de forme et de fond étant réalisées, l'efficacité du congé notifié en application de l'art. 266 h al. 2 CO doit être constatée par la Cour, qui n'est de fait pas nul.

- 3.** La Cour examinera maintenant les arguments soulevés par l'appelant et ayant trait à des motifs d'annulation du congé notifié le 23 décembre 2004.

3.1 En effet, l'annulation du congé donné en application de l'art. 266 h al. 2 CO est possible, lorsque la résiliation est donnée contrairement aux règles de la bonne foi et ceci sur la base de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, op. cit., p. 446, ch. 6.6.).

L'art. 271 al. 1 CO dispose que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, sans toutefois que l'attitude de la partie bailleresse puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit.

3.2 Selon l'appelant, en se prévalant de l'art. 266 h al. 2 CO pour résilier le contrat de bail, la bailleresse aurait détourné la loi de son but. En effet, l'art. 266 h al. 1 CO donne la possibilité au bailleur de solliciter la fourniture de sûretés pour les loyers à échoir en impartissant un délai au locataire, dans le but de garantir les obligations futures de ce dernier qui semblent en péril en raison du prononcé de la faillite.

Dès lors que les loyers avaient toujours été payés régulièrement et à temps par la société sous-locataire, la bailleresse n'avait pas à craindre pour le paiement des loyers à échoir, à la suite du prononcé de la faillite de X_____.

Toutefois, il convient de constater que selon ce qui a été allégué par la bailleresse sans avoir été contredite par l'appelant, les indemnités pour occupation illicite n'ont plus été versées à compter du mois de janvier 2006, ce qui fait tomber à faux l'argumentation de l'appelant sur ce point.

Par ailleurs, les parties se trouvant en litige en parallèle des contestations de congés, relativement au paiement du prix de vente du fonds de commerce, on ne saurait valablement soutenir que la bailleresse devait être certaine du paiement des loyers futurs jusqu'à l'échéance du contrat.

Ainsi, l'appelant n'a pas démontré en quoi l'art. 266 h CO dont s'est prévalu la bailleresse pour résilier le contrat de bail aurait été détourné de son but.

3.3 L'appelant invoque par ailleurs qu'il serait contraire à la bonne foi de résilier son bail alors qu'il est parvenu à obtenir du sous-locataire la fourniture de sûretés pour une valeur totale de 357'000 fr., auxquelles doit s'ajouter le montant de 25'000 fr. correspondant au certificat de garantie de loyer, émis en sa faveur par D_____ SA, en date du 1^{er} novembre 2000, suite à la conclusion du bail.

Comme il a d'ores et déjà été indiqué ci-dessus, l'appelant se contente de fournir, avec son écriture d'appel, divers photographies et documents relatifs à des objets mobiliers, tels que bateau à moteur, voiture de tourisme, bijoux et montres de marques, lesquels ne démontrent en aucun cas la propriété de l'appelant sur lesdits objets, ni les droits d'en disposer qui lui auraient été conférés par le ou les propriétaires, pas plus que la valeur réelle et actuelle desdits biens.

On ne saurait imposer à la bailleresse l'acceptation de ces « sûretés » offertes en procédure de deuxième instance, soit le 30 janvier 2006, pour lui mettre à charge un comportement contraire aux règles de la bonne foi permettant d'invalider le congé notifié le 23 décembre 2004.

3.4 Au vu de ce qui précède, la Cour ne retiendra pas que le congé notifié le 23 décembre 2004 consacre une attitude contraire aux règles de la bonne foi et doive de ce fait être annulé.

4. L'appelant qui succombe sera condamné à verser un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).
5. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse semble à priori s'élever à 401'800 fr. (11,5 x 5'200 fr., correspondant aux loyers entre le 15 janvier 2005, date pour laquelle le congé a été notifié, jusqu'au 31 décembre 2005, plus 5 x 68'400 fr. correspondant aux loyers annuels entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2010, échéance contractuelle du bail : ATF 88 II 57 consid. point 1).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ le 31 janvier 2006 contre le jugement JTBL/1893/2005, rendu le 13 décembre 2005 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2181/2005-3-B.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Messieurs Jean RUFFIEUX et Pierre CURTIN, juges; Monsieur Julien BLANC et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

Daniel DEVAUD

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.