

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3935/2017

ACJC/1446/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 OCTOBRE 2018

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 janvier 2018, comparant par Me Daniel UDRY, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant d'abord par Me C_____, avocat, puis par Me Romain CANONICA, avocat, rue Pierre-Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.10.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/62/2018 du 23 janvier 2018, reçu par les parties le 30 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés le 30 janvier 2017 à B_____ par A_____ SA pour les locaux de 12m², 13m², 58m² et 55m² situés au premier étage de l'immeuble sis _____ à _____ [GE] (ci-après : l'immeuble) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. a. Par acte déposé le 1^{er} mars 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à la confirmation des congés notifiés le 30 janvier 2017 à B_____ pour les locaux situés au premier étage de l'immeuble, au «rejet» de la demande en contestation de congé et en prolongation de bail du 7 juillet 2017 par B_____. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Elle produit des pièces nouvelles, soit un échange de courriels des 8 et 9 février 2018 entre son représentant et la société D_____ SARL, également locataire de locaux situés au premier étage de l'immeuble (pièces n° 2 et 5).

b. Dans sa réponse, B_____ conclut à la confirmation du jugement, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruire et statuer sur sa demande de prolongation de bail.

c. Dans sa réplique, A_____ SA a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 11 juin 2018 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas dupliqué.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. A_____ SA (ci-après : la bailleuse) et B_____ (ci-après : le locataire) ont signé plusieurs contrats de bail portant sur la location de plusieurs locaux commerciaux, destinés à accueillir un atelier de sertissage et des bureaux, situés au premier étage de l'immeuble, soit :

- un bail du 19 avril 1988 concernant un local de 12 m² pour un loyer mensuel de 500 fr., conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mai 1988 au 30 avril 1989, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois;

- un bail concernant un local de 13 m² pour un loyer mensuel de 500 fr., conclu pour une durée d'une année et quinze jours, du 15 avril 1989 au 30 avril 1990, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois;

- un avenant du 13 mars 1991 au contrat du 19 avril 1988, concernant un local de 58 m², pour un loyer mensuel de 1'600 fr., conclu pour une durée indéterminée dès le 1^{er} avril 1991;

- un bail concernant un local de 55 m² pour un loyer mensuel de 1'000 fr., conclu pour une durée d'une année, du 2 septembre 2002 au 1^{er} septembre 2003, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

b. Le 24 août 2014, la bailleuse a résilié, par avis officiels, les contrats précités au motif qu'elle souhaitait récupérer tous les locaux du premier étage de l'immeuble pour ses propres besoins.

Par arrêt ACJC/1470/2016 du 7 novembre 2016, la Cour a déclaré ces congés nuls, ceux-ci n'ayant pas été valablement notifiés au locataire.

c. Par avis officiels du 30 janvier 2017, la bailleuse a, à nouveau, résilié les contrats susvisés pour leurs termes, soit le 30 avril 2018 pour les deux premiers contrats, le 31 juillet 2017 pour le troisième et le 1^{er} septembre 2018 pour le quatrième.

d. Par requête déposée le 27 février 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a contesté ces congés.

Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal le 7 juillet 2017 par une requête déposée au nom de B_____ «*locataire des locaux commerciaux route _____, faisant élection de domicile*» en l'Etude de son conseil, par laquelle il a conclu, principalement, à l'annulation des congés susvisés, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation des trois premiers baux jusqu'au 30 avril 2024 et jusqu'au 1^{er} septembre 2023 pour le quatrième, avec l'autorisation de résilier ceux-ci durant la prolongation avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

e. La bailleuse a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de cette requête et, au fond, à son rejet. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le Tribunal déclare les congés du 30 janvier 2017 valables et rejette la demande de prolongation des baux.

Elle a fait valoir que le locataire n'avait pas indiqué, dans sa requête du 7 juillet 2017, l'adresse de son domicile privé, de sorte que les exigences de forme du CPC n'étaient pas respectées. Elle a motivé les congés litigieux par son souhait de récupérer les locaux concernés pour y regrouper son activité, constatant également l'absence régulière du locataire ou ses employés dans les locaux. Elle occupait actuellement des locaux au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble.

f. Lors de l'audience tenue le 22 septembre 2017 par le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

E_____, représentant de la bailleresse, a déclaré que celle-ci avait le projet de récupérer l'intégralité des locaux du premier étage de l'immeuble pour y installer ses propres bureaux, y compris ceux loués à un autre locataire, à savoir la société D_____ SARL. Cette société était au bénéfice d'un bail commercial conclu au début de l'année 2017 pour une durée de cinq ans, renouvelable tacitement. Ce bail n'avait pas été résilié. Auparavant, cette société était au rez-de-chaussée de l'immeuble, mais elle avait eu besoin de locaux plus grands, raison pour laquelle ceux du premier étage lui avait été proposés. Afin que la bailleresse puisse récupérer l'intégralité du premier étage, D_____ SARL pourrait reprendre les locaux occupés par elle au rez-de-chaussée. Cette solution aurait pu être proposée à B_____, mais il n'avait pas été possible de transiger avec lui. Il y avait environ huit personnes qui travaillaient dans l'immeuble pour la bailleresse.

B_____ a déclaré que le motif des congés litigieux était de mauvaise foi; il s'agissait d'un simple prétexte. Il occupait les locaux, via deux sociétés, avec son fils et sa femme. Il recherchait des nouveaux locaux pouvant supporter les lourdes machines nécessaires à son activité et disposant de hauts plafonds. Il fallait également un monte-charge ou une ouverture en façade permettant l'emménagement des machines. Il avait visité deux locaux, mais ceux-ci ne correspondaient pas aux critères précités. Il était d'accord de prendre les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble.

g. Lors de l'audience tenue par le Tribunal le 3 novembre 2017, le témoin F_____, directeur de D_____ SARL, a confirmé avoir d'abord loué un local au rez-de-chaussée de l'immeuble en mai 2016. Cette surface devenant trop petite, la bailleresse lui avait proposé de louer trois pièces au premier étage, dans lesquelles D_____ SARL avait déménagé mi-janvier 2017. Lors des négociations avec la bailleresse, il avait été contre le fait de conclure un bail de cinq ans pour les locaux du premier étage, cette durée étant trop longue. Il souhaitait un bail de trois ans, ne sachant pas comment allait évoluer la société. La bailleresse lui avait alors indiqué que si une surface se libérait au rez-de-chaussée, D_____ SARL pourrait la louer. La bailleresse avait aussi précisé que la société pourrait quitter les locaux du premier étage avant l'échéance du bail, à condition de l'avertir suffisamment à l'avance, car elle voulait récupérer le premier étage. Elle n'avait pas précisé quand elle souhaitait le faire. La location des locaux au premier étage n'avait pas un caractère provisoire. La bailleresse l'avait informé, il y a environ un mois, que D_____ SARL pouvait obtenir des surfaces au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le témoin G_____, née en 1932, a été excusée en raison de son âge et le témoin H_____ ne s'est pas présenté, sans être excusé. Le Tribunal a renoncé à leur audition, par appréciation anticipée des preuves.

La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

h. Dans la décision querellée, les premiers juges ont considéré la requête du locataire du 7 juillet 2017 recevable, le fait que son domicile privé ne soit pas mentionné n'ayant aucune incidence sur la procédure.

Le motif des congés litigieux n'était pas digne de protection; il semblait être un prétexte, dès lors que la bailleuse avait, début 2017, conclu avec un autre locataire, soit D_____ SARL, un bail de cinq ans portant sur des locaux situés également au premier étage de l'immeuble.

i. Par courriel du 8 février 2018, la bailleuse a proposé à D_____ SARL deux locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble avec un rabais de 10% sur les loyers afférents pour 2018 et 2019.

Cette société a répondu être intéressée par la proposition, mais elle souhaitait verser, pour 2018 et 2019, le même loyer que celui actuellement payé pour ses locaux au premier étage de l'immeuble.

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).

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 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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 et 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, en prenant en compte la période de trois ans, s'agissant d'une contestation de résiliations de bail, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (3'600 fr. x 12 mois x 3 ans), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** 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.

1.3 S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

3. L'appelante produit des pièces nouvelles devant la Cour.

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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'occurrence, les pièces nouvelles n° 2 et 5 produites par l'appelante portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, soit le 3 novembre 2017, de sorte qu'elles sont recevables. Les autres pièces produites en appel figurent déjà au dossier de première instance.

4. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré la requête de l'intimé du 17 juillet 2017 recevable, alors que l'adresse privée de ce dernier n'y figurait pas. Elle conclut ainsi au «rejet» de cette requête.

- 4.1** **4.1.1** Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1 et 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n° 18 ad art. 42).

4.1.2 La demande doit contenir la désignation des parties et, le cas échéant, celle de leur représentant (art. 221 al. 1 let. a CPC).

Pour les personnes physiques, il suffit en général d'indiquer leur nom, prénom et adresse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 et 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4). Ces indications doivent être complètes et exactes pour permettre notamment les communications

et notifications ultérieures, mais aussi la vérification de la compétence et la détermination du droit applicable, qui peuvent dépendre du domicile des parties (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 7 ad art. 221 CPC).

En outre, cette règle tend à déterminer l'identité des parties, pour permettre à celui qui reçoit l'acte d'être fixé d'emblée sur la personne de sa partie adverse, la loyauté des débats exigeant que chaque partie connaisse exactement son adversaire (ATF 131 I 57 consid. 2.2).

En cas d'indication incomplète, inexacte ou ambiguë, la juridiction doit interpellier l'intéressé ou lui fixer un délai de rectification selon les art. 56 ou 132 CPC, sauf si l'inexactitude n'entraîne aucun risque de confusion, auquel cas l'interdiction du formalisme excessif impose de tenir la demande pour recevable telle quelle, quitte à la rectifier d'office (TAPPY, op. cit., n° 7 ad art. 221 CPC; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.6 et 4A_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.4 et 3.5).

4.2 En l'occurrence, à la lecture de la motivation de l'appel, la Cour comprend que l'appelante conclut à l'irrecevabilité de la requête du 17 juillet 2017 et non au rejet de celle-ci. A cet égard, l'appelante fait valoir que ladite requête ne mentionne que l'adresse professionnelle de l'intimé, soit celle des locaux litigieux, et non celle de son domicile privé.

Cela étant, cette omission n'a entraîné aucun doute sur l'identité de l'intimé, ce que l'appelante ne soutient d'ailleurs pas. En outre, le présent litige porte sur les locaux professionnels de l'intimé, de sorte que c'est leur lieu de situation qui détermine le for de l'action (art. 33 CPC) et non le domicile privé de l'intimé.

Dans ces circonstances, le Tribunal n'avait pas à interpellier l'intimé pour rectifier l'adresse mentionnée dans sa requête du 17 juillet 2017 et a, à bon droit, déclaré celle-ci recevable.

La prétendue difficulté que l'appelante aurait rencontrée pour citer l'intimé en justice, si elle avait eu des prétentions à faire valoir contre lui après son départ des locaux litigieux, n'a pas à être prise en compte. En effet, il s'agit d'une simple hypothèse et l'adresse privée de l'intimé est dorénavant connue de l'appelante.

Le grief de l'appelante est ainsi infondé.

- 5.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation et constaté les faits de manière inexacte en retenant que le motif donné à l'appui des congés litigieux était mensonger.
 - 5.1** **5.1.1** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure.

Un second congé donné durant le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans volonté de repréailles, mais donné uniquement dans le but de répéter un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in Jdt 2015 II pp. 273 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8).

5.1.2 La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), notamment pour utiliser les locaux lui-même (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 et 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 et ACJC/796/2015 du 29 juin 2015).

5.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré, à juste titre, que le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO n'est pas applicable, ce qui n'est pas contesté par les parties.

En 2014, l'appelante a résilié une première fois les baux conclus avec l'intimé au motif qu'elle désirait récupérer l'intégralité des locaux du premier étage de l'immeuble pour y installer ses propres bureaux. En janvier 2017, elle a, à nouveau résilié lesdits baux pour le même motif.

Cependant, au même moment, l'appelante a conclu avec D_____ SARL un bail de cinq ans portant sur des locaux également situés au premier étage de l'immeuble, alors même que cette société voulait conclure un bail de plus courte durée. A cet égard, l'explication de l'appelante selon laquelle un bail de cinq ans correspond au «standard» n'est pas convaincante, dès lors que les baux conclus avec l'intimé l'ont été pour une durée d'un an, renouvelable tacitement d'année en année.

Dans ces circonstances, les premiers juges ont, à juste titre, considéré que les congés litigieux étaient incompatibles avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 ss CO.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait qu'elle ait indiqué à D_____ SARL, lors de la conclusion de son bail, vouloir «récupérer le premier étage» est sans incidence sur ce qui précède. Elle n'a fait qu'exprimer un souhait futur. En effet, elle n'a pas précisé quand elle souhaitait concrétiser ce projet. En outre, le témoin F_____ a affirmé que la location des bureaux au premier étage par D_____ SARL n'était pas provisoire. L'appelante n'a d'ailleurs pas résilié le bail conclu avec cette société.

Il en va de même du fait que l'appelante et D_____ SARL aient discuté, début 2017, de la possibilité pour cette dernière de louer ultérieurement des locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble. En effet, cette possibilité a été évoquée au cas où D_____ SARL aurait besoin de plus de surfaces pour son activité. Ainsi, contrairement aux explications de l'appelante, il n'était pas initialement prévu que cette société libère les locaux du premier étage.

Enfin, la validité d'un congé devant être examinée au moment où il est donné, les discussions intervenues, début 2018, entre l'appelante et D_____ SARL sur la location de locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble, ne sont pas pertinentes.

Au regard de ce qui précède, le Tribunal a, à bon droit, annulé les congés litigieux, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

6. 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 1^{er} mars 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/62/2018 rendu le 23 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3935/2017.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.