



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5188/2017

ACJC/1090/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 6 AOUT 2020**

Entre

1) **Monsieur A** _____, domicilié _____,

2) **Monsieur B** _____, domicilié _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2019, comparant tous deux par Me Daniel SCHÜTZ, avocat, rue de la Croix-d'Or 10, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Stéphane PENET, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/807/2019 du 3 septembre 2019, communiqué pour notification aux parties le 9 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la conclusion en annulation de congé formée par A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), a accordé à ces derniers une unique prolongation de bail de 28 mois, échéant le 31 décembre 2019, pour l'arcade d'environ 70 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et laissé les débours de 80 fr. à la charge de l'Etat, la procédure étant gratuite pour le surplus (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 10 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent principalement à l'annulation du congé, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 août 2023, et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers.
- b.** Dans sa réponse du 13 novembre 2019, C_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Par réplique du 5 décembre 2019 et duplique du 14 janvier 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été avisées le 15 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 27 septembre 2012, A_____ et B_____ ainsi que C_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location, par les premiers, d'une arcade d'environ 70 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.
- Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier de mécanique et d'électricité automobile exclusivement.
- Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2017, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation moyennant le respect d'un préavis de six mois pour l'échéance.
- Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 21'600 fr. du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013, 22'200 fr. du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2015 et 24'000 fr. du 1^{er} septembre 2015 au 31 août 2017.
- b.** A_____ et B_____ avaient acheté le fonds de commerce de leur prédécesseur au prix de 30'000 fr.
- c.** Par avis de résiliation du 7 février 2017, C_____ SA a résilié le bail, avec effet au 31 août 2017, sans indiquer de motif.

d. Le 8 mars 2017, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé et en prolongation de bail.

e. Non conciliée le 17 novembre 2017, l'affaire a été portée le 3 janvier 2018 par-devant le Tribunal, les locataires concluant à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 août 2023, ainsi qu'à la condamnation de C_____ SA en tous les frais et dépens.

f. Dans sa réponse du 2 mars 2018, C_____ SA a conclu au rejet de la demande.

g. Par courrier du 12 avril 2018 adressé au Tribunal, A_____ et B_____ ont modifié leurs conclusions, concluant, principalement, à l'annulation du congé, et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans échéant le 31 août 2023, sous suite de frais et dépens.

h. Lors des audiences des 25 mai 2018 et 25 janvier 2019, le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

i. Par ordonnance du 8 avril 2019, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves par appréciation anticipée des preuves, l'audition de témoins demandée n'étant pas nécessaire, et ordonné les plaidoiries finales.

j. Dans leurs plaidoiries du 27 mai 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a ensuite été gardée à juger.

k. Dans son jugement du 3 septembre 2019, le Tribunal a considéré que le délai de contestation de congé était largement échu lorsque A_____ et B_____ ont demandé l'annulation du congé. La conclusion y relative était dès lors irrecevable. A_____ et B_____ accusant des difficultés financières compromettant la reprise d'un commerce et n'ayant pas démontré avoir entrepris beaucoup de démarches pour trouver un local de remplacement, malgré que l'avis de résiliation leur ait été notifié le 7 février 2017, et C_____ SA n'ayant pas démontré un projet concret relatif aux locaux ou une urgence particulière de son besoin de les récupérer, une unique prolongation de bail de 28 mois était accordée pour concilier les intérêts des deux parties.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur

ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'arcade, charges comprises, s'élève à 24'000 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (24'000 fr. x 3 ans = 72'000 fr.).

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 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).

- 2.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevable leurs conclusions en annulation du congé, invoquant avoir modifié leurs conclusions conformément aux règles de procédure à la suite de la survenance de faits nouveaux, soit la modification du motif du congé fourni par l'intimée.

2.1 Conformément à l'art. 209 CPC, lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder au demandeur, sauf dans les cas de contestation d'une augmentation du loyer ou du fermage. Dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles, le délai du demandeur pour porter l'action devant le tribunal est de 30 jours à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder.

Aux termes de l'art. 273 CO, la partie qui veut contester le congé et/ou demander une prolongation du bail, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, doit

saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé.

Le délai de trente jours pour contester le congé est un délai de péremption. Il ne peut être ni prolongé ni restitué (ATF 114 II 165 consid. 2a).

Une motivation inexistante ou tardive ou un refus de motivation ne modifie en rien le délai de contestation du congé de trente jours. Même une motivation mensongère, découverte après coup, ne peut pas justifier la restitution de ce délai (LACHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 954).

2.2 En l'occurrence, dans leur demande du 3 janvier 2018, les appelants n'ont pas conclu à l'annulation du congé mais uniquement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, sous suite de frais et dépens. Ce n'est qu'en date du 12 avril 2018 qu'ils ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail. Or, en ne sollicitant l'annulation du congé qu'en date du 12 avril 2018, les appelants n'ont pas introduit de demande à cet égard dans le délai de 30 jours de l'art. 209 al. 3 CPC. Par ailleurs, compte tenu du fait que le délai de contestation de congé est un délai matériel de péremption, qui ne peut être ni prolongé ni restitué, la conclusion en annulation du congé était en l'occurrence tardive, l'absence d'indication de motif du congé dans un premier temps ou son prétendu caractère mensonger n'y changeant rien. Les règles procédurales citées par les appelants, en particulier les art. 227 et 230 CPC, ne sont par ailleurs pas applicables, le délai de contestation de congé étant un délai de droit matériel.

2.3 C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont déclaré irrecevable la conclusion en annulation du congé. Le grief tiré de la violation des art. 227 et 230 CPC n'est donc pas fondé et le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

3. Compte tenu de ce qui précède et au vu de l'irrecevabilité de la conclusion en annulation du congé, il ne sera pas entré en matière sur le grief des appelants tirés de la violation de l'art. 271 CO.
4. Les appelants font également grief aux premiers juges d'avoir abusé de leur pouvoir d'appréciation et violé l'art. 272 CO ainsi que le principe de l'interdiction de l'arbitraire en leur octroyant une prolongation de bail de deux ans et quatre mois, échéant le 31 décembre 2019, après avoir clôturé la procédure probatoire par appréciation anticipée des preuves, sans entendre les témoins dont l'audition avait été requise pour démontrer l'état de leurs recherches d'une solution de remplacement ainsi que le montant de leurs investissements dans les locaux.

4.1 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286

consid. 5.1; 135 I 187 consid. 2.20; 129 II 497 consid. 2.2). Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence citée).

4.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités).

L'art. 8 CC n'est pas violé lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 ss et les arrêts cités).

4.3 En matière de prolongation de bail, il incombe à chacune des parties de prouver les circonstances qu'elle invoque à l'appui de sa position (arrêts du Tribunal fédéral 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1; 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1 et les références citées; LACHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 1000). Il appartient en particulier au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêts du Tribunal fédéral 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1; 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1 et les références citées).

4.4 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de

prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 précité consid. 2a). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2; 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1).

L'absence de démarches en vue de trouver une solution de remplacement constitue un facteur à prendre en considération même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2; 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 3.2 et les références).

Les investissements faits par le locataire dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte. En effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé, avec le bailleur, un accord afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, Droit du bail à loyer et à ferme, éd. 2017, n. 30 ad art. 272 CO).

Le besoin du bailleur doit être sérieux, concret et actuel (LCHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 1007).

4.5 En l'occurrence, les appelants, qui n'ont pas persisté à solliciter l'audition de témoins dans leurs plaidoiries finales du 27 mai 2019, postérieures au prononcé de l'ordonnance par laquelle le Tribunal avait clôturé la procédure probatoire, exposent que les témoins dont ils sollicitent l'audition seraient susceptibles d'être entendus au sujet de leurs recherches d'une solution de remplacement ainsi que du

montant de leurs investissements dans les locaux. Or, l'appelant a lui-même été entendu à ce sujet, déclarant avoir trouvé des locaux mais ne pas disposer des moyens financiers permettant de payer les reprises. Il a ainsi été établi que les appelants ont effectué quelques recherches d'une solution de remplacement. Les appelants n'indiquent par ailleurs pas quels faits complémentaires l'audition de témoins permettrait d'établir, ni s'il s'agissait de démontrer l'intensité des recherches concernées, pour quelle raison seule l'audition de témoins serait susceptible d'être utile, à l'exclusion de la production de titres, étant rappelé que la cause est instruite en procédure simplifiée. Les appelants ne fournissent pas davantage d'explications concernant les travaux réalisés dans les locaux, n'indiquant en particulier ni quel témoin pourrait attester du montant des travaux ou de l'accord de l'intimée, ni les raisons pour lesquelles aucun titre ne pourrait être produit à cet égard. Au demeurant, les investissements éventuellement faits par les appelants n'étant pas un critère pertinent, il n'y avait pas lieu d'instruire davantage cette question.

Force est donc de constater que le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve des appelants.

Sur le fond, la pesée des intérêts à laquelle ont procédé les premiers juges n'est pas critiquable. Comme l'a relevé le Tribunal, l'avis de résiliation date du 7 février 2017, ce qui a donné du temps aux locataires de rechercher des nouveaux locaux. Par ailleurs, les recherches de locaux de remplacement alléguées par l'appelant, non documentées, sont insuffisantes. Au demeurant, les éventuels investissements faits par les locataires en accord avec leur bailleuse ne sont pas un critère entrant en ligne de compte dans la pesée des intérêts pour la fixation de la durée de la prolongation. Cela étant dit, la prolongation de deux ans et quatre mois accordée par le Tribunal tient équitablement compte du fait que le besoin de la bailleuse ne revêt aucune urgence particulière ainsi que de l'impact du congé sur l'activité des locataires, aucun élément du dossier ne permettant de retenir que cet impact serait moindre si une prolongation plus longue leur était octroyée.

Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point également.

5. 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 (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 10 octobre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/807/2019 rendu le 3 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5188/2017.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.