

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5763/2008

ACJC/364/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 MARS 2014

Entre

Madame A._____, p.a. Régie G._____, SA, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 juin 2013, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait éléction de domicile,

et

Monsieur B._____ **et Madame C.**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous les deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font éléction de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.03.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 7 juin 2013, communiqué aux parties par plis du 14 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a notamment annulé le congé notifié à C._____ et B._____, par avis officiel du 24 janvier 2008 pour le 31 mars 2010, portant sur des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble 36, boulevard des Tranchées à Genève, ainsi qu'une cave et deux places de parking (ch. 1 du dispositif), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont considéré que la résiliation du 24 janvier 2008 avait été donnée par la bailleresse A._____ au mépris de la bonne foi. Ils ont considéré que le congé était fondé sur la sous-location partielle des locaux, alors que celle-ci avait été autorisée par la bailleresse. Sur la base de l'art. 271a CO, ce congé devait en conséquence être annulé.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 juillet 2013, A._____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la validité de la résiliation du 24 janvier 2008. Elle produit une procuration et une copie du jugement attaqué.

b. Par mémoire du 16 septembre 2013, C._____ et B._____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement. Ils produisent l'arrêt rendu le 24 juin 2013 par la Cour de céans dans la cause les opposant à leur sous-locataire, soit D._____ SA.

c. Les parties ont été avisées le 23 septembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

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

a. En date du 16 février 1995, les époux C._____ et B._____ ont conclu, en tant que locataires, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble _____ (GE), avec pour dépendances une cave et deux places de parking.

b. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} avril 1995 au 31 mars 2000, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf congé donné six mois à l'avance.

c. Le loyer initial a été fixé à 69'900 fr. par an, charges non comprises, soit 5'825 fr. par mois.

d. Selon le bail, les locaux loués sont destinés à l'usage d'un cabinet médical.

e. Par courrier du 24 mars 2005, C._____ et B._____ ont sollicité de la propriétaire de l'immeuble, soit A._____, l'autorisation de sous-louer une partie du cabinet médical qui était devenu une charge financière trop lourde pour eux.

f. Dans le courant du mois d'août 2006, les locataires ont contacté la représentante de la bailleuse pour l'informer qu'ils avaient trouvé une sous-locataire, à savoir l'agence immobilière D._____ SA. Ils demandaient en conséquence l'accord formel de la bailleuse pour conclure le contrat de sous-location.

g. Dans sa réponse du 28 août 2006, la régie a demandé aux époux C._____ et B._____ de lui transmettre une copie du bail de sous-location et de lui donner des précisions quant à la surface qu'ils entendaient sous-louer. Au surplus, l'attention des défendeurs était attirée sur le fait que la sous-location partielle du cabinet était autorisée à titre exceptionnel, dès lors que l'usage prévu ne correspondait pas à celui mentionné dans le bail principal.

h. E._____, en tant que représentant de la bailleuse, a rencontré les locataires sur place le 1^{er} septembre 2006, afin de discuter des modalités de la sous-location. Selon la note manuscrite que le précité a dressée lors de cette entrevue, le sous-bail, qui porte approximativement sur deux tiers des locaux loués, est réputé conclu pour une durée de trois ans et sept mois.

i. Par pli du 3 septembre 2006, les locataires ont transmis à la régie un plan de la surface sous-louée. Ils précisait par ailleurs qu'A._____ avait été avisée directement de la sous-location partielle du cabinet.

j. En date du 11 septembre 2006, C._____ a écrit à la régie pour l'informer que le contrat de sous-location avait été conclu pour une durée de trois ans et sept mois, "pouvant être renouvelé pour un an ou dénoncé 6 mois avant l'échéance". Le sous-loyer était fixé à 5'000 fr., dont 1'000 fr. pour le mobilier laissé à disposition de la sous-locataire. Etait annexé à ce courrier le bail de sous-location meublée signé le 31 août 2006 avec D._____ SA.

k. A teneur de ce contrat, la sous-location débutait le 1^{er} septembre 2006 pour se terminer le 31 mars 2010. Par la suite, il était prévu que le bail se renouvelerait tacitement de trois ans en trois ans, sauf congé donné six mois à l'avance.

Entendu par le Tribunal des baux et loyers, B._____ a déclaré par la suite qu'à l'époque les documents contractuels avaient été rédigés par la sous-locataire et qu'il n'avait pas remarqué que le bail de sous-location prévoyait un renouvellement tacite de trois ans en trois ans.

l. Par avis officiel du 24 janvier 2008, A._____ a résilié le bail des époux C._____ et B._____ pour le 31 mars 2010, sans indication de motif.

m. Par courrier du 22 février 2008, les locataires ont demandé à connaître le motif du congé notifié.

n. Dans sa réponse du 12 mars 2008, la bailleresse a précisé, sous la plume de son conseil, qu'elle souhaitait redonner aux locaux leur destination initiale, à savoir l'exploitation d'un cabinet médical, la sous-location n'ayant été tolérée qu'à titre provisoire.

o. En temps utile, les locataires ont saisi la juridiction des baux et loyers d'une contestation du congé, concluant à son annulation, subsidiairement à une prolongation du bail de six ans, jusqu'au 31 mars 2016.

p. Par avis officiel du 8 mai 2008, les époux C._____ et B._____ ont répercuté la résiliation du bail auprès de D._____ SA avec effet au 31 mars 2010.

q. La sous-locataire a contesté ce congé par requête du 2 juin 2008, ce qui a donné lieu à l'ouverture de la cause C/13584/2008.

r. Lors de l'audience de comparution des mandataires qui s'est tenue le 16 novembre 2009 devant le Tribunal des baux et loyers, dans la présente cause, les parties ont sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/13584/2008, ce à quoi le Tribunal a fait droit par jugement du même jour.

s. Par jugement du 30 novembre 2009 (C/13584/2008), le Tribunal a validé le congé notifié à D._____ SA pour le 31 mars 2010.

t. Sur recours de la sous-locataire, la Cour de justice a, par arrêt du 15 novembre 2010, confirmé la validité du congé et renvoyé la cause au Tribunal pour qu'il statue sur une éventuelle prolongation du bail.

u. Par jugement du 11 mai 2011, confirmé par arrêt de la Cour de Justice du 18 juin 2012, le Tribunal a refusé d'octroyer une prolongation du bail à la sous-locataire.

v. Dans la présente cause, et à l'initiative d'A._____, le Tribunal a ordonné la reprise de l'instruction par jugement du 11 janvier 2013.

w. Lors de l'audience du 1^{er} février 2013, le conseil des locataires a précisé que l'évacuation de D._____ SA avait été prononcée par le Tribunal des baux et loyers, avec mesures d'exécution directe; la sous-locataire avait toutefois fait appel à la Cour de justice, de sorte que son expulsion était reportée de quelques mois.

A la même audience, B._____ a déclaré qu'à l'époque de la conclusion du bail de sous-location, il n'avait jamais été question de renouveler ce contrat au-delà de sa durée initiale de trois ans et sept mois, puisque la situation envisagée était en

principe temporaire. Les documents contractuels avaient été rédigés par D._____ SA et il n'avait pas remarqué que le bail de sous-location prévoyait un renouvellement tacite de trois ans en trois ans. Depuis l'époque de la conclusion du contrat de sous-location, C._____ avait réussi à redévelopper son activité médicale, de sorte qu'elle entendait récupérer la totalité des locaux pour y exploiter son cabinet. L'intéressé a indiqué être en mesure d'assumer, avec son épouse, la charge financière du loyer pour l'ensemble des locaux, étant relevé qu'ils le faisaient déjà depuis huit mois puisque la sous-locataire ne leur payait plus rien. En l'état, C._____ recevait une quinzaine de patients par jour et elle disposait d'une salle d'opération à la Clinique F._____; elle n'utilisait pas d'autres locaux pour recevoir ses patients. De son côté, B._____, en sa qualité de co-titulaire du bail, envisageait d'utiliser une pièce comme bureau pour poursuivre son étude sur Le Corbusier. Vu leur mauvaise expérience avec D._____ SA, les locataires n'avaient pas l'intention de reprendre un sous-locataire. B._____ a encore précisé qu'A._____ lui avait donné son accord pour retirer le congé s'ils obtenaient le départ de la sous-locataire, ce que le conseil de la bailleresse a contesté.

De son côté, le représentant de la bailleresse a confirmé qu'en 2006, les locataires n'avaient pas l'intention de prolonger la sous-location au-delà de trois ou quatre ans car C._____ souhaitait, à terme, reprendre son activité à temps plein sur l'ensemble de la surface louée. Il a indiqué qu'A._____, propriétaire, avait très mal vécu la cohabitation avec D._____ SA et regrettait d'avoir consenti à la sous-location.

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).

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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 articles 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 (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389).

1.2 En l'espèce, le jugement retient que le loyer convenu s'élève à 5'825 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (5'825 fr. x 36 = 209'700 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

1.3 Le jugement attaqué a été communiqué par pli du 14 juin 2013 et l'appelante déclare l'avoir reçu à son domicile élu le 18 juin 2013. Le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet 2013 au 15 août 2013 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 16 juillet 2013, l'appel a dès lors 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 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.5 Les intimés produisent avec leur réponse une copie de l'arrêt rendu le 24 juin 2013 par la Cour de céans, dans la cause C/24196/2012 les opposant à la sous-locataire D._____ SA. Cette pièce est recevable, puisqu'elle est d'une date postérieure au jugement de première instance (art. 317 al. 1 CPC).

- 2. 2.1** L'appelante conteste l'annulation de la résiliation du 24 janvier 2008. Elle considère que les premiers juges ne devaient prendre en considération que les circonstances prévalant au moment de la notification du congé, et non d'autres éléments survenus postérieurement. Ainsi, le fait qu'elle ait pu oralement indiquer aux intimés qu'elle était disposée à retirer le congé en cas de départ de la sous-locataire n'aurait pas dû être pris en considération. Il en serait de même de l'accord donné par l'appelante à la suspension de la procédure de première instance entre le 16 novembre 2009 et le 11 janvier 2013. Selon l'appelante, le motif du congé serait valable puisque le contrat de sous-location comportait une clause de renouvellement tacite, contraire à l'accord préalablement donné par la bailleuse principale. Elle considère que l'activité déployée par les intimés ne pourra s'exercer, après le départ de la sous-locataire, que dans une partie des locaux, et non dans leur intégralité, ce dont il faudrait déduire que les intimés ont définitivement renoncé à reprendre possession de l'intégralité des surfaces. Enfin, les mesures prises par les intimés pour faire cesser les désagréments engendrés par la sous-locataire sont postérieures à la résiliation ici en cause, et il n'y aurait pas non plus lieu d'en tenir compte. Le congé litigieux devrait donc être déclaré comme valable, selon l'appelante.

2.2 En l'espèce, le jugement retient que le congé litigieux a été donné en relation avec la sous-location d'une partie des locaux, intervenue en septembre 2006, comme l'admet explicitement l'appelante (cf. appel p. 5 avant-dernier paragraphe). Il ressort en effet du courrier du 12 mars 2008 de la bailleresse que celle-ci souhaitait redonner aux locaux la destination d'un cabinet médical, à savoir celle prévue par le bail principal.

A ce sujet, les premiers juges ont retenu qu'au moment de la conclusion du bail de sous-location, les intimés avaient le projet, à terme, de réattribuer la totalité des locaux loués à l'usage d'un cabinet médical. Les parties ont donc admis le caractère temporaire de la sous-location, comme cela ressort notamment de la note manuscrite du représentant de l'appelante qui a rencontré les intimés le 1^{er} septembre 2006. De son côté, B._____ a affirmé devant le Tribunal qu'à l'époque il n'avait jamais été question de renouveler le contrat au-delà de sa durée initiale de trois ans et sept mois, ce que le représentant de la bailleresse a confirmé (pv du 1^{er} février 2013).

Sur la base de l'instruction menée en première instance, rien n'indique qu'au début 2008, soit au jour de la notification du congé, les intimés auraient perdu toute intention de reprendre possession de l'ensemble des locaux à l'issue de la période d'un peu plus de trois ans qui avait été convenue.

Dans son appel, la bailleresse se contente d'affirmer que "l'activité professionnelle de l'intimée est en grande partie développée ailleurs que dans les locaux loués", et que l'intéressée n'aurait aujourd'hui "aucun besoin de l'intégralité de la surface louée pour exercer sa profession convenablement" ce qui laisserait "donc à penser que les locaux seront occupés d'une manière ou d'une autre par des tiers" (appel p. 9). L'appelante ne fournit aucun élément de preuve à l'appui de ses affirmations. B._____ a expliqué aux juges précédents qu'au contraire son épouse avait réussi à rétablir sa situation financière et à développer son activité médicale, de sorte qu'ensemble les intimés étaient en mesure d'assumer la charge financière du loyer pour l'ensemble des locaux (pv du 1^{er} février 2013). A l'examen des circonstances prévalant en janvier 2008, soit au moment de la résiliation litigieuse, on ne voit pas pour quelles raisons objectives l'appelante pouvait craindre que les intimés ne reprendraient pas l'entière exploitation des locaux à la fin de la période convenue.

Il faut constater en définitive que l'appelante avait autorisé, en septembre 2006, la sous-location d'une partie des locaux litigieux pour un usage de bureaux, et que les clauses du contrat conclu avec la sous-locataire lui étaient connues puisqu'une copie de ce contrat lui avait été communiquée par courrier du 11 septembre 2006 à la régie. Au début 2008, elle a mis fin au bail principal en indiquant vouloir redonner aux locaux une destination de cabinet médical, ce qui signifiait revenir unilatéralement et sans motif suffisant sur l'accord passé quelques mois plus tôt avec les intimés.

Sur la base de ce qui précède, les premiers juges ont retenu à juste titre que le congé litigieux était contraire aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO, puisqu'il sanctionnait l'exercice légitime, par les locataires, de leur droit de sous-louer, dans les conditions convenues avec le représentant de la bailleuse. La résiliation ne répond ainsi à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ce qui conduit à confirmer l'annulation décidée par le Tribunal.

2.3 Il est vrai que le jugement attaqué mentionne également que les intimés ont, postérieurement au congé, pris toutes mesures utiles pour mettre fin à la sous-location et pour obtenir l'évacuation de D._____ SA. Il indique par ailleurs la suspension de l'instruction de la présente cause en première instance, intervenue d'entente entre les parties. Ces différents éléments n'ont en principe pas à être pris en considération au moment d'apprécier la validité du congé au regard des art. 271 et 271a CO, comme le relève à juste titre l'appelante. Ils n'ont toutefois été signalés par le Tribunal que de manière périphérique, sans que cela n'ait influé sur la bonne application des dispositions pertinentes, comme déjà mentionné plus haut.

Le résultat final auquel est parvenu le Tribunal, conforme au droit, ne saurait être critiqué.

3. Compte tenu des considérations qui précèdent, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.
4. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). Aucune participation aux frais d'avocat n'est dès lors allouée.
5. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A. _____ contre le jugement JTBL/627/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 7 juin 2013 dans la cause C/5763/2008-1-B.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.