

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8781/2014

ACJC/829/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 JUIN 2016

Entre

A_____, sise _____ (GE), appelante et intimée sur l'appel formé par B_____, d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2015, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____ (AG), intimée et appelante sur l'appel formé par A_____, comparant par Me Joachim LERF, avocat, rue des Alpes 44, case postale 953, 1701 Fribourg, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.06.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 1^{er} septembre 2015, expédié pour notification aux parties le 3 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable l'action en contestation du congé notifié à A_____ le 3 avril 2014 pour la surface commerciale de 70 m² occupée dans l'immeuble sis Adresse 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié par B_____ à A_____ le 21 juillet 2014 pour la surface commerciale de 70 m² occupée dans l'immeuble sis Adresse 1_____ à Genève (ch. 2), a octroyé à A_____ une prolongation de bail unique de quatre ans, échéant le 31 juillet 2019 (ch. 3) a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le courriel adressé par la bailleuse à la locataire le 3 avril 2014 n'était pas un congé, mais une information des intentions futures de celle-ci, de sorte qu'ils en ont déduit l'irrecevabilité de la requête en contestation de congé y relative. Le Tribunal a ensuite retenu que le motif invoqué à l'appui du congé notifié sur formulaire officiel, soit le souhait de la bailleuse de récupérer la surface louée pour la mettre à disposition d'un autre commerçant, qui proposerait des produits plus conformes à sa nouvelle stratégie commerciale, à savoir de plus haut standing, n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, de sorte que le congé devait être validé. Les premiers juges ont enfin considéré qu'une prolongation de bail maximum de six ans pourrait se justifier compte tenu des intérêts en présence, mais qu'il y avait lieu de réduire celle-ci à quatre ans pour tenir compte de l'absence de démarches de la locataire en vue de trouver des locaux de remplacement.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 5 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que les congés notifiés les 3 avril et 21 juillet 2014 soient annulés, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans, à compter du 31 juillet 2015, lui soit octroyée, et plus subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle instruction et décision.
 - b.** Par acte réceptionné le 6 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, B_____ (ci-après : la bailleuse) forme également appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation du chiffre 3 du dispositif, concluant à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit octroyée à sa partie adverse.
 - c.** Dans sa réponse du 9 novembre 2015, B_____ conclut au rejet de l'appel de A_____.
 - d.** Dans sa réponse du même jour, A_____ conclut au rejet de l'appel de B_____ et persiste dans ses propres conclusions d'appel.
-

e. Chacune des parties a répliqué, soit le 1^{er} décembre 2015, s'agissant de A_____ et le 2 décembre 2015, en ce qui concerne B_____, persistant dans leurs conclusions respectives.

A_____ a renoncé à dupliquer, tandis que B_____ a dupliqué le 8 janvier 2016.

Dans leurs répliques et duplique respectives, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

f. Les parties ont été avisées le 12 janvier 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Le 1^{er} octobre 2003, B_____ et C_____ ont conclu un contrat de collaboration intitulé « *Concept Shop-in-Shop* ».

Ce contrat permettait à C_____ d'exploiter pour son compte une boulangerie artisanale café-bar dans une partie de la surface du magasin D_____ sis Adresse 1_____ à Genève, comme cela était déjà le cas depuis _____ au sein du magasin _____, ancien propriétaire des mêmes locaux.

Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée, dès le 1^{er} octobre 2003, avec une durée minimale de cinq ans. Le délai de résiliation était de douze mois pour la fin d'un mois.

La surface mise à disposition par ce contrat est d'environ 70 m². Certaines installations fixes ont été mises à disposition par B_____, d'autres étant propriété de C_____.

Le prix pour l'exploitation de ce stand de vente a été fixé à 14% du chiffre d'affaires net, charges comprises.

Le contrat contient par ailleurs une clause d'arbitrage.

b. Par avenant du 6 juin 2005, la durée minimale du contrat a été prolongée de deux ans, soit jusqu'au 30 septembre 2010.

La participation au chiffre d'affaires a été portée à 17% dès le 1^{er} octobre 2008 et il a été nouvellement prévu que C_____ participerait aux frais d'exploitation à raison de 1'000 fr. par mois.

c. Par avenant du 25 octobre 2012, la participation au chiffre d'affaires a été portée à 20% dès le 1^{er} octobre 2012.

d. Le loyer acquitté par la locataire s'est élevé à environ 394'000 fr. en 2014.

e. C_____ est également locataire de B_____ dans le centre commercial de E_____. Elle livre par ailleurs, à B_____, ses flûtes au sel, spécialement conçues pour cette dernière.

f. Le 1^{er} avril 2014 s'est tenue, à l'initiative de B_____, une réunion entre trois représentants de celle-ci et deux représentants de C_____.

Les premiers ont fait part aux seconds de la volonté de la bailleresse de reprendre la surface exploitée par C_____. Le partenariat entre les deux entités se matérialiserait à l'avenir par la vente de certains produits de C_____ par B_____.

Pour sa part, C_____ a exprimé son souhait de continuer à occuper les locaux pour son propre compte, le chiffre d'affaires étant en augmentation grâce à la fidélisation de la clientèle.

Selon le représentant de C_____, l'un des représentants de B_____ aurait motivé la décision de résilier le contrat par des problèmes de rentabilité de la cuisine centrale.

Les représentants de B_____ auraient par ailleurs évoqué, selon C_____, une fin de l'ensemble de la collaboration avec C_____, notamment des achats de produits, au cas où le règlement de la fin du contrat devait devenir compliqué.

g. Par courriel du 3 avril 2014, l'assistante d'un des représentants de B_____ a écrit à C_____, au nom du directeur de la succursale D_____ à Genève, lequel avait participé à la rencontre du 1^{er} avril 2014 ce qui suit :

« Comme abordé lors de notre entretien, nous vous confirmons notre décision de reprendre la surface pour une gestion par D_____ du module C_____ du _____ de Genève dans un délai raisonnable de 12 mois à compter du 1^e avril 2014.

Nous vous proposons les dates ci-après pour nous revoir, comme convenu, afin de définir la future collaboration entre C_____ et D_____, et sommes également ouverts à la discussion concernant le module C_____ de E_____. Nous souhaitons pouvoir trouver une solution constructive pour les deux entités.

Les propositions de dates sont [...].

Dans l'attente de votre réponse nous vous adressons, chers Messieurs, nos cordiales salutations ».

Tous les principaux intervenants de la société bailleresse ont été mis en copie dudit mail.

Il ne ressort pas du dossier que l'un des destinataires de ce courriel ait réagi ou démenti l'affirmation selon laquelle la bailleresse entendait reprendre elle-même la gestion du module C_____ du « _____ » de Genève.

h. Le 1^{er} mai 2014, C_____ a déposé une requête en contestation de congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, considérant que le courriel susmentionné était une résiliation de bail.

Cette requête a été notifiée à B_____ le 16 juin 2014.

La procédure, inscrite sous numéro de cause C/8781/2014, a fait l'objet d'une première audience de conciliation le 2 juillet 2014, avant d'être déclarée non conciliée lors de l'audience du 27 octobre 2014.

i. Entretemps, soit le 12 juin 2014, s'est tenue une nouvelle réunion entre les mêmes représentants de chacune des deux sociétés, le Conseil de C_____ étant alors également présent.

Pour les représentants de B_____, le but de cette seconde réunion consistait à examiner la suite de la collaboration avec C_____, en particulier s'agissant des marchandises de cette dernière que B_____ garderait dans son assortiment. Ils ont néanmoins estimé qu'une telle discussion ne pouvait finalement avoir lieu, notamment en raison de la présence de l'avocat de leur interlocuteur.

j. Par avis officiel du 21 juillet 2014, B_____ a résilié le bail de C_____ pour le 31 juillet 2015.

k. Le congé a été contesté par requête du 20 août 2014 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

La procédure a été inscrite sous le numéro de cause C/16948/2014.

Tout comme l'autre procédure, elle a été déclarée non conciliée lors de l'audience du 27 octobre 2014.

l. Par courrier du 20 novembre 2014, le Conseil de B_____ a informé celui de C_____ que sa cliente acceptait la compétence du Tribunal des baux et loyers et renonçait à se prévaloir de la clause d'arbitrage.

m. C_____ a porté les deux causes devant le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2014.

n. Dans ses écritures du 21 janvier 2015, B_____ a admis que les parties étaient liées par un contrat de bail à ferme. Elle a relevé que le courriel du 3 avril 2014 ne constituait pas une résiliation et a conclu à la validation du congé donné le 21 juillet 2014.

Elle a relevé que C_____ proposait dans divers points de vente, notamment à Genève, des produits identiques à ceux de son stand chez B_____, sous l'enseigne « F_____ ».

o. A l'audience du 24 février 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes sous numéro C/8781/2014.

Les représentants des deux parties ont indiqué que leur collaboration se poursuivait.

G_____, responsable des achats chez B_____, a exposé que le motif de la résiliation du contrat résidait dans la nouvelle stratégie de la société sur son site de Adresse 1_____, visant à proposer une gamme de produits plus élevée. Des enseignes actives dans le haut de gamme s'étaient ainsi nouvellement installées et

le contrat de bail d'une autre enseigne proposant des produits de moyenne gamme avait été résilié. En outre, d'autres résiliations seraient notifiées dans le futur, pour le même motif.

Le souhait de B_____ de se spécialiser dans la vente de produits haut de gamme avait débuté par le rayon confection, et que c'était à présent l'étape du « _____ ». Elle a précisé qu'il ne s'agissait pas d'un problème relationnel avec C_____, mais que cette résiliation s'inscrivait bien dans le cadre de cette nouvelle stratégie.

Le changement de stratégie avait été pris par la direction générale de B_____ et que ce changement ne concernait, à Genève, que la succursale de Adresse 1_____, à l'exclusion donc de celle de E_____. Cette décision concernait par exemple également la succursale se trouvant à Zurich _____. La décision en lien avec la résiliation des baux a également été prise par la direction générale de B_____, dans ce cadre-là.

C_____ a déclaré pour sa part que, contrairement au magasin exploité à Adresse 1_____, la moitié environ des points de vente « F_____ » était franchisée. Il a précisé que, lors de l'entrevue du 1^{er} avril 2014, les représentants de B_____ lui avaient indiqué qu'il recevrait confirmation du congé par mail avec des propositions de date pour régler la fin du contrat.

Concernant le motif invoqué à l'appui du congé, C_____ a déclaré que, lors de l'entrevue du 1^{er} avril 2014, le seul motif avancé par les représentants de B_____ était un souci de rentabilisation de leur cuisine centrale.

p. Lors de l'audience du 26 mai 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de trois témoins.

Il est ressorti de celles-ci que la stratégie de B_____ d'améliorer le standing était développée par ladite société au niveau national.

q. A l'issue de l'audience du 26 mai 2015, le Tribunal a procédé à la rectification de la qualité de la partie demanderesse, A_____ remplaçant ainsi C_____, à la suite du changement de raison sociale de la société.

r. Par plaidoiries écrites du 15 juillet 2015, les deux parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a considéré que la résiliation du contrat permettrait à B_____ de vendre sous sa propre enseigne des produits que lui-même proposait aux clients depuis une vingtaine d'années.

s. A réception des écritures susmentionnées, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, BSK ZPO, 2^{ème} éd., 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; 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, fondé sur le chiffre d'affaires net de la locataire, s'est élevé en dernier lieu à près de 400'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC).

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).

- 2.** Bien qu'elle conclue à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, à l'annulation du « congé » donné par courriel le 3 avril 2014, la locataire ne motive pas cette conclusion.

La Cour relèvera néanmoins, à l'instar des premiers juges, que le courriel dont il est question ne saurait être compris comme une résiliation de bail. Il s'agissait au contraire de la confirmation d'une intention de résiliation, déjà annoncée lors d'une entrevue deux jours auparavant.

C'est toutefois à tort que les premiers juges en ont déduit l'irrecevabilité de la contestation de « congé » déposée par la locataire. Il convenait plutôt de constater que celle-ci était sans objet. Le jugement devra dès lors être rectifié sur ce point. Toutefois, en l'absence de recevabilité de cette conclusion, la Cour ne saurait modifier la décision entreprise sur ce point.

3. La locataire remet en question la validité du congé donné le 21 juillet 2014.

Dans un premier moyen, elle relève que le congé est motivé par le souhait de la bailleuse d'exploiter elle-même les locaux en s'appropriant la clientèle fidélisée par elle au cours des vingt dernières années, et non pas de relouer les locaux à une entreprise tierce, d'un standing supérieur, comme l'ont retenu les premiers juges.

La locataire fait ainsi grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et arbitraire.

Les différents représentants de la bailleuse entendus par le Tribunal ont tous exposé le souhait de celle-ci de se spécialiser dans la vente de produits haut-de-gamme dans l'immeuble concerné, en relevant, sans être contredits par la locataire, l'arrivée récente de deux enseignes de standing. Aucun n'a cependant affirmé expressément que la bailleuse n'entendait pas reprendre elle-même l'exploitation des locaux litigieux.

La bailleuse a pour sa part soutenu dans ses écritures qu'elle n'avait pas l'intention de reprendre les locaux en question pour les exploiter elle-même.

Cette affirmation de la bailleuse est pourtant clairement contredite par le courriel que le directeur de la succursale genevoise de la bailleuse a adressé à la locataire le 3 avril 2014, dans lequel il indiquait, sous la plume de son assistante : « *nous vous confirmons notre décision de reprendre la surface pour une gestion par D_____ du module C_____ du _____ de Genève* ».

Ce courriel, qui contredit à tout le moins partiellement la motivation avancée par la bailleuse, a été adressé à tous les principaux intervenants au sein de la bailleuse, sans qu'aucun d'eux ne vienne démentir le motif exposé.

Les circonstances dans lesquelles celui-ci a été envoyé et reçu n'ont pas fait l'objet d'allégués des parties ni n'ont été instruites. Elles sont pourtant décisives.

Il se justifie en conséquence de renvoyer la cause au Tribunal, pour instruction complémentaire sur ce point et nouvelle décision, en application de la maxime inquisitoire.

4. 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 les appels interjetés le 5 octobre 2015 par A_____ d'une part, et B_____ d'autre part, contre le jugement JTBL/964/2015 rendu le 1^{er} septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8781/2014-9-OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision, au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.