Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.306/2003 /ech

Arrêt du 20 février 2004
Ire Cour civile

Composition
Mme et MM. les Juges Corboz, président, Walter, Klett, Nyffeler et Favre.
Greffière: Mme Aubry Girardin.

Parties
X._____ S.A.,
demanderesse et recourante, représentée par
Me Antoine Kohler,

contre

A._____,
défenderesse et intimée, représentée par Me Christian Buonomo.

Objet
bail à loyer; résiliation

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de Baux et Loyers du canton de Genève du 8 septembre 2003).

Faits:
A.
Le 13 octobre 1983, l'hoirie de Z._____ dont le successeur est A._____, propriétaire d'un immeuble situé à Genève, a loué à X._____ S.A. deux arcades et deux arrières, destinés à l'exploitation d'un commerce de vêtements. Arrivant à échéance le 30 septembre 1993, le bail a été renouvelé pour une durée de dix ans jusqu'au 30 septembre 2003. La fixation du loyer a donné lieu à plusieurs procédures, la dernière terminée par un jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 avril 1996.

Le 27 janvier 1987, les mêmes parties, dans les mêmes qualités, ont passé un second contrat de bail portant sur un appartement de 4 1/2 pièces sis au 1er étage du même immeuble. Arrivant à échéance le 31 décembre 1988, le contrat était renouvelable tacitement d'année en année. Par jugement du 29 septembre 1999, le loyer a été fixé à 12'264 fr. par an dès le 1er juillet 1999, charges non comprises, soit à 1'022 fr. par mois.
B.
Dès 1992, les parties sont entrées en conflit quant à une construction sur cour utilisée par la locataire et dont la bailleresse souhaitait la démolition, au motif qu'elle n'était pas cadastrée et n'était pas incluse dans le contrat de bail. Finalement, le maintien à titre précaire de cette construction a été autorisé jusqu'au 31 décembre 2007, moyennant le respect de conditions faisant actuellement l'objet d'un litige entre les parties.
C.
Au début 2001, la bailleresse a informé la locataire que des travaux de réfection des façades et de la toiture seraient entrepris dans l'immeuble dès avril 2001.

En précisant que ces travaux n'auraient aucune incidence sur le montant des loyers, elle a invité la locataire, le 16 mars 2001, à déposer le store de toile fixé au-dessus de son arcade.

Le 29 mars 2001, la locataire a fait opposition à l'exécution des travaux projetés auprès du Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), qui a écarté celle-ci parce que les interventions envisagées pouvaient être qualifiées de travaux d'entretien qui ne nécessitaient pas le dépôt d'une requête en autorisation de construire. Sur recours de la locataire, la Commission de recours en matière de construction a annulé cette décision le 5 novembre 2001 et invité le DAEL à accorder l'autorisation de construire, en fixant comme condition l'absence d'incidence sur les loyers des appartements de l'immeuble. Saisi par la bailleresse, le Tribunal administratif a, par jugement du 17 décembre 2002, annulé ce prononcé, en retenant que les travaux en cause devaient être considérés comme de simples travaux d'entretien, assujettis ni à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), ni à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Il a en outre été retenu que ces travaux n'avaient aucune incidence sur les loyers.
D.
Le 14 mai 2001, la bailleresse, invoquant expressément l'art. 257f al. 3 CO, a mis la locataire en demeure de prendre les mesures utiles à l'exécution immédiate des travaux projetés, notamment par la dépose du store situé au-dessus de l'arcade louée. La bailleresse a aussi rappelé l'obligation légale et conventionnelle du locataire de tolérer l'étude et l'exécution de toutes réparations.

Comme cette mise en demeure était restée sans suite, la bailleresse a résilié les baux la liant à X._____ S.A. à l'échéance du 31 juillet 2001 par deux avis du 30 mai 2001, en faisant valoir de justes motifs au sens de l'art. 257f al. 3 CO.
E.
Le 2 juillet 2001, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève de deux requêtes en annulation de congé, non conciliées et transmises au Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2001.

Le 31 octobre 2002, le Tribunal a déclaré valables les deux congés pour le 31 juillet 2001. Sur appel de la locataire, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a, par arrêt du 8 septembre 2003, confirmé ce jugement, en estimant que les conditions d'une résiliation au sens de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées.
F.
Agissant le 16 octobre 2003 par la voie du recours en réforme, X._____ S.A. (la demanderesse) conclut à l'annulation de l'arrêt susmentionné et à celle des deux résiliations de bail notifiées par avis du 30 mai 2001, avec suite de dépens. Elle requiert à titre préalable l'octroi de l'effet suspensif.

A._____ (la défenderesse) propose le rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
A titre préliminaire, il convient de souligner que la requête d'effet suspensif formée par la demanderesse dans sa conclusion préalable est sans objet, en application de l'art. 54 al. 2 OJ.
2.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 129 III 750 consid. 2).
2.1 Le litige porte sur la validité des deux congés signifiés le 30 mai 2001 pour le 31 juillet 2001. En pareil cas, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 384 consid. 1 p 386). En l'espèce, le bail concernant les deux arcades et leurs dépendances venait à échéance le 30 septembre 2003, soit 26 mois après le 31 juillet 2001. Quant au bail relatif à l'appartement du 1er étage, il pouvait être résilié au plus tôt pour le 31 décembre 2001, soit cinq mois après le congé donné. Dès lors que le loyer mensuel s'élevait à 2'635 fr. charges comprises pour le premier bail et à 1'022 fr. sans les charges pour le second, le seuil de 8'000 fr. fixé à l'art. 46 OJ est largement dépassé.

En outre, interjeté par la locataire qui a succombé dans ses conclusions tendant à l'annulation des congés signifiés, le recours porte sur une contestation civile (ATF 129 III 415 consid. 2.1) et est dirigé contre un ju-

gement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ). Il convient donc d'entrer en matière, puisque le recours a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
En revanche, il ne sera pas tenu compte des précisions apportées par la demanderesse à son recours, car celles-ci ont été présentées tardivement (art. 54 al. 1 OJ), sans qu'une demande de restitution pour inobservation du délai n'ait été formulée (cf. art. 35 OJ).
2.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 543 consid. 2c p. 547; 126 III 189 consid. 2a).

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (cf. art. 63 al. 1 OJ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 129 III 129 consid. 8; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29 et les arrêts cités).
3.
La locataire invoque une violation de l'art. 257f al. 3 CO et, par voie de conséquence, de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO. Elle reproche en substance à la cour cantonale d'avoir considéré à tort que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies, en retenant une violation grave de son devoir de diligence à l'égard de la bailleresse et le caractère insupportable du maintien du bail pour cette dernière.
3.1 L'art. 257f al. 3 CO permet la résiliation anticipée du bail, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, lorsque son maintien devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite de celui-là, persiste à enfreindre son devoir de diligence. Cette résiliation suppose ainsi, cumulativement : une violation du devoir de diligence du locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (sur ces conditions: cf. Lachat, Commentaire romand, art. 257f CO no 10; du même auteur: Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 430 ss; Higi, Commentaire zurichois, art. 257f CO no 50 à 61; Weber, Commentaire bâlois, art. 257f CO no 5; SVIT-Kommentar Mietrecht II, 2e éd. Zurich 1998, art. 257f CO no 33 à 37; Tercier, Les contrats spéciaux, Zurich 2003, p. 305 s. no 2137 à 2141).
3.2 En l'occurrence, par l'envoi de la mise en demeure du 14 mai 2001, la bailleresse a respecté la condition formelle à l'application de l'art. 257f al. 3 CO, l'avertissement écrit étant très explicite et visant notamment la dépose du store placé au-dessus de l'arcade louée. De même, le délai de préavis et l'échéance mensuelle exigés par cette même disposition ont été observés dans les deux avis de résiliation du 30 mai 2001. Il reste donc à vérifier si l'on peut reprocher à la locataire une violation persistante de son devoir de diligence et si les juges cantonaux pouvaient admettre que le maintien des baux revêtait un caractère insupportable pour la bailleresse.

Lors de cet examen, il n'y a pas lieu de dissocier le bail portant sur les arcades et les arrières de celui relatif à l'appartement situé au premier étage du même immeuble, car les manquements reprochés à la locataire ont empêché la bailleresse d'entreprendre la réfection des façades et du toit, soit de travaux qui se rapportent au bâtiment dans son ensemble. Par conséquent, ils concernent les deux objets remis à bail.
3.3 En vertu de l'art. 257h al. 1 CO, le locataire est tenu de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages, ce qui signifie qu'il ne doit supporter que les réparations nécessaires. La nécessité s'apprécie de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire, à l'aune de l'obligation d'entretien du bailleur, qui n'entend pas laisser les locaux se dégrader (Higi, op. cit., art. 257h CO no 17; Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 156 no 3.2; du même auteur, Commentaire romand, op. cit., art. 257h

CO no 3). L'urgence des travaux n'est à cet égard pas déterminante (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 156 no 3.2 in fine; SVIT-Komm, op. cit., art. 257h CO no 12). Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée, avec une éventuelle répercussion sur le montant du loyer (Tercier, op. cit., p. 281 no 1951; SVIT-Komm, op. cit., art. 257h no 9 s.). Ces derniers ne peuvent être imposés aux locataires qu'aux conditions de l'art. 260 CO (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 190 no. 1.4 et p. 192 ss no 3.1 et 3.2; Weber, Commentaire bâlois, art. 257h CO no 2) et sont assujettis, à Genève,
à certaines exigences découlant au droit cantonal de la construction, en particulier de la LDTR (cf. Favre, Droit de la rénovation et force dérogatoire du droit fédéral, RDAF 2002, p. 1 ss, 11 s.).

En l'espèce, il ressort des faits constatés par la cour cantonale, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que les travaux envisagés par la bailleresse concernaient la réfection des façades et de la toiture. Ces travaux ont été qualifiés de travaux d'entretien par l'autorité administrative, ce qui a été confirmé par la Commission cantonale de recours et le Tribunal administratif les 5 novembre 2001 et 17 décembre 2002, ce dernier précisant que ces travaux ne sauraient être assimilés à des travaux de transformation au sens du droit public cantonal. En outre, il a été retenu que les travaux projetés n'étaient pas de nature à exercer une incidence sur les loyers. Il s'agit par conséquent de réparations nécessaires que la locataire avait le devoir de tolérer conformément à l'art. 257h al. 1 CO. En refusant d'effectuer les opérations permettant la réalisation des travaux d'entretien prévus, la demanderesse a ainsi violé son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO (cf. Lachat, Les réparations, les rénovations et le bail immobilier, Diritto della locazione, Lugano 2000, p. 3 ss, 5; Higi, op. cit., art. 257f CO no 61; Weber, op. cit., art. 257h CO no 5).

Lorsque la locataire soutient qu'aucun manquement ne peut lui être reproché, car le maintien du store n'empêchait pas la bailleresse d'effectuer les travaux de réfection prévus, elle s'écarte des faits constatés, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière (cf. supra consid. 2.2).
3.4 La violation du devoir de diligence de la locataire peut en outre être qualifiée de persistante, dès lors que, malgré deux injonctions de la bailleresse, les 16 mars et 14 mai 2001, elle n'a pas déposé le store en toile situé au-dessus de son arcade, empêchant ainsi la bailleresse de procéder aux travaux de réfection de l'immeuble.
3.5 Pour justifier une résiliation anticipée, encore faut-il que la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence rende insupportable le maintien du contrat pour le bailleur, ce qui suppose une certaine gravité du manquement reproché au locataire (Lachat, Commentaire romand, art. 257f CO no 10; Higi, op. cit., art. 257f CO no 58; SVIT-Komm op. cit., art. 257f CO no 34). La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (Higi, art. 257f CO no 59; Lachat, Le droit du bail, op. cit., p. 432 no 3.1.7; Weber, op. cit., art. 257f CO no 6). Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b/bb/eee). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue alors sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 129 III 380
consid. 2, 664 consid. 6.1, 715 consid. 4.4; 128 III 428 consid. 4).

Il ressort de l'arrêt entrepris que la bailleresse a informé la locataire, en même temps qu'elle l'invitait a déposer le store en toile disposé au-dessus de son arcade, que les travaux projetés n'auraient aucune incidence sur le montant des loyers, ce qui était exact. Malgré cette assurance, la demanderesse non seulement n'a pas procédé aux aménagements permettant d'effectuer ces travaux, mais elle a également utilisé la voie administrative pour s'opposer à leur réalisation, en alléguant que la propriétaire ne bénéficiait pas d'une autorisation. La procédure s'est soldée, le 17 décembre 2002, par un arrêt du Tribunal administratif cantonal, qui a considéré qu'il s'agissait de simples travaux d'entretien qui n'étaient pas assujettis au droit cantonal de la construction. Devant une telle attitude tendant à empêcher, sans raison apparente, la réalisation de travaux nécessaires par le bailleur, auxquels celui-ci a pourtant l'obligation de procéder, conformément à son devoir d'entretenir la chose louée (art. 256 al. 1 et 259b CO; Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 155 no 3.2; SVIT-Komm, op. cit., art. 257h CO no 8), on ne voit pas que la cour cantonale ait abusé de son pouvoir d'appréciation en admettant que le

maintien du contrat
était insupportable pour la défenderesse.
3.6 Il en découle que l'arrêt attaqué ne viole pas le droit fédéral lorsqu'il confirme le bien-fondé des résiliations au sens de l'art. 257f al. 3 CO signifiées par la bailleresse. En outre, une telle conclusion rend inapplicable, par le jeu de l'art. 271a al. 3 let. c CO, l'art. 271a al. 1 let. d et let. e CO dont cherche également à se prévaloir la demanderesse.
Le recours doit par conséquent être rejeté.
4.
Au vu de l'issue du litige, un émolument de 3'000 fr. sera mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 OJ), ainsi qu'une indemnité de 4'000 fr. à titre de dépens en faveur de la défenderesse (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge de la demanderesse.
3.
La demanderesse versera à la défenderesse une indemnité de 4'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de Baux et Loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 20 février 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: