Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.264/2002 /ech

Arrêt du 25 août 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann

Parties
X._____ SA,
demanderesse et recourante, représentée par Me Pierre Gabus, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève,

contre

Y._____ SA,
défenderesse et intimée, représentée par Me Raeto Zarn, avocat, boulevard St-Georges 72, 1205 Genève.

Objet
bail à loyer; résiliation anticipée pour manque d'égards envers les voisins

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 31 mai 2002)

Faits:
A.
Par contrat du 4 novembre 1998, Y._____ SA a remis à bail à X._____ SA un terrain d'environ 1100 m2 situé à Z._____ et destiné au stockage de matériaux divers. Le loyer annuel était fixé à 15'000 fr. Le contrat a été conclu pour une année à partir du 1er décembre 1998; sauf résiliation signifiée trois mois à l'avance, il se renouvelait ensuite pour une année, puis de trois mois en trois mois.

En mai 1999, la bailleresse a autorisé X._____ SA à construire un enclos sur le terrain loué. Par courrier du 10 juin 1999, elle informait la locataire que d'autres locataires de la parcelle et des voisins plus éloignés s'étaient plaints de la forte poussière dégagée lors de la manutention de déchets de bois entreposés sur le site; elle l'invitait à apporter au plus vite les modifications nécessaires afin que les voisins ne soient plus incommodés par son activité et lui rappelait son obligation d'obtenir une autorisation officielle pour la construction et le rehaussement de l'enclos. X._____ SA a répondu que son activité, clairement précisée lors de la conclusion du bail, générait immanquablement des poussières; elle précisait par ailleurs avoir pris des mesures pour diminuer les nuisances et déposé une demande d'autorisation de rehausser le mur de l'enclos à quatre mètres.

Par lettre recommandée du 26 août 1999, Y._____ SA a mis un terme au contrat pour l'échéance du 30 novembre 1999; elle invoquait les demandes de dédommagement pour perte d'exploitation que deux locataires voisins lui avaient adressées ainsi que l'absence d'efficacité des mesures adoptées par la locataire pour éviter les nuisances.

X._____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Le 9 mai 2000, les parties ont signé devant la Commission un procès-verbal au terme duquel la bailleresse, pour avoir ignoré l'exigence de la formule officielle à l'époque de la résiliation du bail, retirait le congé du 26 août 1999.

Dans l'intervalle, par avis officiel du 26 novembre 1999, Y._____ SA avait résilié le bail pour le 29 février 2000, toujours en raison des nuisances provoquées par la locataire.

B.
Le 22 décembre 1999, X._____ SA a saisi la Commission de conciliation d'une nouvelle requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail. Par décision du 13 juillet 2000, la Commission a délivré, en tant que de besoin, l'autorisation de citer à la locataire. X._____ SA a porté la cause devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Par jugement du 1er octobre 2001, cette instance a déclaré inefficace le congé notifié le 26 novembre 1999 pour le 29 février 2000.

Statuant le 31 mai 2002 sur appel de Y._____ SA, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement de première instance et dit que le congé donné pour le 29 février 2000 était valable.
C.
X._____ SA interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut, principalement, à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le congé notifié le 26 novembre 1999 pour le 29 février 2000 est inefficace. A titre subsidiaire, la locataire demande l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle instruction dans le sens des considérants du Tribunal fédéral.

Parallèlement, la demanderesse a demandé la révision de l'arrêt cantonal. La procédure devant la cour de céans a été suspendue jusqu'à droit connu sur la requête en révision (art. 57 al. 1 OJ). Celle-ci a été déclarée non fondée par arrêt du 16 juin 2003 de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers.

Y._____ SA propose le rejet du recours en réforme.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 129 III 288 consid. 2.1 p. 290; 128 II 13 consid. 1a p. 16, 46 consid. 2a p. 47, 56 consid. 1 p. 58).
1.1 La demanderesse nie la validité du congé qui lui a été signifié en novembre 1999. 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 385 consid. 1 p. 386). 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 trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (David Lachat, Le bail à loyer, p. 105). En l'espèce, il n'est pas sûr que cette disposition soit applicable puisque, précisément, le caractère de «local commercial» de l'objet loué est litigieux. Cela étant, le terme ordinaire le plus proche de la date pour laquelle le congé a été donné, correspond au 30 novembre 2000. Or, le loyer dû pour neuf mois, soit de mars à novembre 2000, représente un montant de 11'250 fr., supérieur au seuil de 8'000 fr. fixé à l'art. 46 OJ. Le recours est recevable ratione valoris.
1.2 L'arrêt attaqué repose sur deux motivations indépendantes. D'une part, la cour cantonale a estimé que le congé litigieux était intervenu pour un terme ordinaire, dans le respect du délai de préavis contractuel; s'agissant d'un bail qui ne bénéficie pas de la protection des art. 271 ss CO, la validité de la résiliation doit être admise. D'autre part, la Chambre d'appel a jugé que les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO étaient de toute manière réunies, le maintien du bail étant devenu insupportable pour la défenderesse en raison des nuisances provoquées par l'activité de la locataire. Conformément à la jurisprudence (ATF 115 II 300 consid. 2a p. 302; 111 II 397 consid. 2b, 398 consid. 2b; cf. également ATF 122 III 488 consid. 2 p. 489), la demanderesse s'en prend à ces deux motivations de sorte que le recours est également recevable sous cet angle.
1.3 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 247 consid. 2c p. 252; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

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 les parties (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 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
2.
2.1 La demanderesse reproche tout d'abord à la cour cantonale d'avoir violé les art. 253a et 253b CO en niant que le bail du 4 novembre 1998 portait sur un local commercial.
2.2 Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, les art. 271 ss CO, figurant au chapitre III du titre relatif au bail à loyer, instituent une protection spéciale contre les congés. D'une part, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271-271a CO). D'autre part, le bail peut être prolongé à certaines conditions (art. 272 ss CO).

En l'espèce, la demanderesse n'a jamais conclu à l'annulation de la résiliation du 26 novembre 1999, ce qui aurait été possible même si les conditions d'un congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées (cf. Peter Higi, Zürcher Kommentar, n. 52 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit., p. 431/432 et p. 434). En revanche, la locataire a demandé, subsidiairement, la prolongation du bail dans ses conclusions en première instance et devant la Chambre d'appel. Dans son recours, elle ne reprend pas cette conclusion telle quelle, mais demande que l'inefficacité du congé soit constatée, subsidiairement que la cause soit renvoyée à la cour cantonale. Comme la juridiction de réforme ne serait, le cas échéant, pas en mesure de se prononcer sur une prolongation du bail, il faut admettre que la conclusion en renvoi est en principe suffisante pour examiner si le bail porte sur un local commercial ou non.

Cependant, la question de la qualification de local commercial ne se pose que si le congé a été donné valablement pour son terme ordinaire et qu'une prolongation est ainsi envisageable. Il n'y a donc pas lieu, à ce stade, d'examiner le grief tiré de la violation des art. 253a et 253b CO.
3.
3.1 Selon la demanderesse, la cour cantonale a admis à tort que le congé donné le 26 novembre 1999 pour le 29 février 2000 était intervenu pour une échéance contractuelle.
3.2 Le moyen est fondé. D'après les constatations de la cour cantonale, le bail a été conclu pour une année à partir du 1er décembre 1998; il était «ensuite tacitement renouvelable pour une première durée d'une année, puis de trois mois en trois mois sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois». C'est dire que, le 26 novembre 1999, la bailleresse pouvait résilier le contrat au plus tôt pour le 30 novembre 2000. Par conséquent, le congé signifié pour le 29 février 2000 est anticipé.

Au surplus, il n'y a pas lieu d'envisager en l'espèce l'application de l'art. 266a al. 2 CO, qui reporte au prochain terme pertinent les effets d'une résiliation ne respectant pas une échéance légale ou contractuelle. En effet, la bailleresse n'a pas commis d'erreur au sujet du terme contractuel, mais a motivé la résiliation anticipée par le manque d'égards de la locataire envers les voisins (cf. SVIT-Kommentar, n. 53 ad art. 257f CO, p. 196; Lachat, op. cit. p. 426; Higi, op. cit., n. 72 et 86 ad art. 257f CO).
4.
4.1 En ce qui concerne la motivation subsidiaire de l'arrêt attaqué, la demanderesse ne se plaint pas directement d'une violation de l'art. 257f al. 3 CO. Elle soutient en revanche que la cour cantonale a méconnu l'art. 274d al. 3 CO en admettant la réalité des nuisances sur la base du témoignage d'un employé du Service cantonal d'écotoxicologie, recueilli dans une autre procédure et contesté par la locataire.

4.2 L'art. 274d CO a trait à la procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux; l'al. 3 de cette disposition prévoit notamment que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, les parties devant néanmoins présenter toutes les pièces nécessaires à cet égard.

L'application de l'art. 274d al. 3 CO en l'occurrence suppose que le bail liant les parties porte sur un local commercial. Or, un enclos, qui par définition ne comporte pas de toit, n'est pas un local, soit un espace délimité de manière horizontale et verticale, rattaché au sol de manière durable (cf. ATF 124 III 108 consid. 2b p. 110). Certes, le Tribunal fédéral n'exclut pas qu'un bâtiment plus ou moins fermé puisse répondre à la définition du local. Il a ainsi qualifié de local commercial une station de lavage de véhicules en libre service comprenant des boxes, ouverts sur l'avant. En effet, il n'y avait pas lieu de refuser l'application des normes protectrices du droit du bail à un contrat qui porte sur des installations tridimensionnelles ne correspondant pas aux conditions habituelles de fermeture, lorsque des personnes exercent dans ces lieux l'activité professionnelle déployée par la locataire; dans le cas de la station de lavage, les clients et le personnel pouvaient se tenir dans les volumes délimités pour laver les voitures ou entretenir les installations (ATF 124 III 108 consid. 2b et c p. 110/111). La situation est différente en l'espèce puisque l'enclos ne sert qu'à entreposer des déchets de bois avant leur manutention sur les wagons de marchandises. Par ailleurs, l'objet de la location selon le bail liant les parties est un terrain nu, l'enclos ayant été édifié par la locataire; le loyer convenu, qui n'a pas été modifié par la suite, correspond à cette contre-prestation. A cet égard, l'autorisation de la bailleresse de construire l'enclos n'emporte pas une modification du bail et, du reste, rien n'indique que la locataire ne devait pas enlever l'installation à l'issue du contrat (cf. arrêt 4C.145/1990 du 25 juillet 1990, consid. 3; cf. également ATF 98 II 199 consid. 4b p. 204/205). Pour cette raison également, le bail dont la résiliation est litigieuse ne saurait être considéré comme relatif à un local commercial.

Au demeurant, le grief formulé par la demanderesse en rapport avec l'art. 274d al. 3 CO concerne en réalité l'appréciation des preuves, voire le droit d'être entendu; il aurait dû être soulevé dans le cadre d'un recours de droit public. En effet, ni le principe de la libre appréciation des preuves, ni la maxime inquisitoire sociale consacrés à l'art. 274d al. 3 CO ne prescrivent au juge comment apprécier les moyens de preuve qui lui sont soumis. Ainsi, le grief est de toute façon irrecevable.
4.3 Dans son recours, la demanderesse ne conteste pas explicitement que les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO soient réunies. Sur le plan formel, la protestation écrite exigée par cette disposition est intervenue le 10 juin 1999. Le délai assez long de cinq mois entre ce courrier et le congé litigieux s'explique par la première résiliation, datée du 26 août 1999. Celle-ci avait déjà été signifiée en raison des nuisances générées par la locataire et, d'après ce qui était ressorti de la séance de conciliation du 17 novembre 1999, n'était pas valable faute d'avoir été formulée sur avis officiel; le congé du 26 août 1999 rappelait en outre la permanence des nuisances et soulignait l'inefficacité des mesures prises par la locataire.

Par ailleurs, les nuisances importantes provoquées par le dépôt et la manutention des déchets de bois sont établies. Il convient de noter au passage que la gêne causée par l'émission de poussière est attestée non seulement par le témoignage de l'employé du Service cantonal d'écotoxicologie, comme la demanderesse tente de le faire croire, mais également par les plaintes constantes des voisins. Le maintien du bail apparaît dès lors insupportable pour la bailleresse, confrontée du reste à une procédure en dommages-intérêts introduite par un autre locataire en raison des nuisances engendrées par les activités de la demanderesse. Certes, la défenderesse n'a pas résilié le bail avec effet immédiat ni pour la fin du mois suivant (cf. art. 257f al. 3 CO), mais elle a mis un terme au contrat moyennant un délai de congé de trois mois. Aucun élément ressortant de l'état de fait cantonal ne permet toutefois de conclure qu'en agissant ainsi, la bailleresse aurait manifesté que le maintien du bail ne lui était pas insupportable; la demanderesse ne le prétend d'ailleurs pas. Les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées, le droit de la bailleresse à mettre un terme anticipé au contrat doit être reconnu.

Sur le vu de ce qui précède, la cour cantonale a admis à juste titre la validité du congé signifié pour le 29 février 2000. Le recours ne peut être que rejeté.
5.
Vu le sort réservé au recours, il se justifie de mettre les frais judiciaires à la charge de la demanderesse (art. 156 al. 1 OJ). Par ailleurs, celle-ci versera à la défenderesse une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la demanderesse.
3.
La demanderesse versera à la défenderesse une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 25 août 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: