Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.61/2005 /ech

Arrêt du 27 mai 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
A._____ AG,
demanderesse et recourante, représentée par
Me Raphaël Treuillaud,
contre

B._____ SA,
défenderesse et intimée, représentée par Me Alain Köstenbaum,

Objet
contrat de bail; annulabilité du congé,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du
17 décembre 2004.

Faits:
A.
A.a Par contrat de bail à loyer du 14 février 1989, X._____, alors propriétaire d'un immeuble, à Genève, a loué à la société B._____ SA, dont il était l'actionnaire unique, une arcade d'environ 300 m2 au rez-de-chaussée et un local de 150 m2 au rez inférieur destinés à l'exploitation d'un restaurant. Conclu pour une durée de dix ans, soit du 1er octobre 1989 au 30 septembre 1999, le bail se renouvelait tacitement d'année en année au terme de cette période. Le loyer annuel, fixé au départ à 375'000 fr., devait être adapté selon l'échelonnement prévu dans le contrat, pour être ramené à 360'000 fr. en fin de bail.

A la même date, B._____ SA et la société C._____ SA ont signé un contrat par lequel la première a confié à la seconde la gérance du restaurant.

Compte tenu du chiffre d'affaires généré par l'exploitation du restaurant, X._____ a réduit le loyer annuel à 240'000 fr. dès le 1er janvier 1991, par avenant du 27 décembre 1990, puis, rétroactivement, à 120'000 fr. dès le 1er janvier 1994, par avenant du 27 mai 1994.
A.b Le 29 juin 1994, la société A._____ AG (ci-après: A._____) est devenue propriétaire de l'immeuble susmentionné, reprenant par là même le bail liant l'ancien propriétaire et B._____ SA.

Par avis non motivé du 18 août 1997, A._____ a résilié ce bail pour le 30 septembre 1999. Sur demande de la locataire, la bailleresse a indiqué à celle-ci, par lettre du 2 octobre 1997, qu'elle entendait relouer les locaux à des tiers au prix du marché et qu'elle ne désirait pas conserver l'affectation de restaurant.

B._____ SA a contesté le congé qui a été annulé, en date du 19 août 1998, par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

B.
B.a Le 23 août 1998, A._____ a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une demande visant à lui faire constater la validité du congé litigieux. La demanderesse faisait valoir, à l'appui de cette conclusion, qu'elle avait le droit de résilier le bail pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, que l'affectation actuelle des locaux était source de nuisances tant pour les occupants de l'immeuble que pour elle-même et, enfin, que la mauvaise situation financière de la locataire ne permettrait pas à cette dernière de faire face à une augmentation de loyer.

La défenderesse a conclu à l'annulation du congé. Subsidiairement, elle a requis une pleine et entière prolongation de son bail ainsi que la condamnation de la demanderesse à la relever, le cas échéant, de toutes prétentions que la sous-locataire pourrait élever contre elle. A son avis, la résiliation du bail n'était justifiée par aucun intérêt digne de protection mais avait pour unique but d'imposer à un nouveau locataire un loyer abusif, supérieur aux conditions du marché, les autres motifs allégués par la bailleresse n'étant que des prétextes.
B.b Le 17 mars 1999, alors que la procédure en annulation du congé était toujours pendante, A._____ a fait notifier à B._____ SA un avis de majoration en vue de faire passer le loyer annuel de 120'000 fr. à 320'000 fr. dès le 1er octobre 1999 - dans l'hypothèse de l'annulation du congé ou de la prolongation du bail - afin de l'adapter aux loyers usuels dans le quartier. La locataire a contesté cette hausse de loyer.

Par jugement du 16 juin 2000, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer annuel à 240'000 fr. dès le 1er octobre 1999 en conformité avec une clause particulière de l'avenant du 27 mai 1994. Il a constaté, pour le surplus, que la bailleresse ne lui avait pas fourni d'exemples comparables en nombre suffisant pour démontrer que le nouveau loyer se situerait dans les limites des loyers usuels du quartier.

Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 22 juin 2001, qui est en force.
B.c Statuant le 24 novembre 2003, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé et débouté les parties de toutes autres conclusions. Il a considéré, en bref, que le désir d'obtenir un loyer plus élevé était le véritable motif du congé, mais qu'il n'était pas établi que la bailleresse pourrait obtenir d'un autre locataire un loyer non abusif supérieur à celui en vigueur depuis 2000, de sorte que le congé incriminé violait les règles de la bonne foi.

La demanderesse a interjeté appel aux fins de faire constater la validité de la résiliation contestée. Quant à la défenderesse, elle a conclu à la confirmation du jugement attaqué et repris, à titre subsidiaire, les conclusions qu'elle avait soumises aux premiers juges pour le cas où le congé ne serait pas annulé, en précisant qu'elle sollicitait une prolongation de bail d'une durée de six ans.
B.d Par arrêt du 17 décembre 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance. Pour ce faire, elle a tenu le raisonnement résumé ci-après.

La partie qui demande l'annulation du congé doit prouver qu'il a été donné au mépris des règles de la bonne foi. Cependant, lorsque le motif invoqué pour justifier le congé consiste dans le désir de majorer le loyer, le bailleur doit produire toutes les pièces pertinentes et, à ce défaut, se laisser opposer l'absence de preuve du motif invoqué par lui. En l'espèce, la demanderesse allègue, pour la première fois en appel, un rendement insuffisant de la chose louée, sans produire aucune pièce à l'appui de cette allégation. Faute de toute preuve à ce sujet, elle ne peut donc pas justifier le congé litigieux par la volonté d'obtenir un rendement suffisant des locaux remis à bail. S'agissant de son désir d'aligner le nouveau loyer du futur locataire sur les loyers usuels dans le quartier, il ne saurait justifier la résiliation en cause, la bailleresse n'ayant pas établi le niveau de ces loyers-là dans la procédure parallèle en contestation de la hausse de loyer close par l'arrêt définitif du 22 juin 2001.

Les deux autres motifs invoqués par la demanderesse pour justifier le congé incriminé ne sont que des prétextes. D'une part, il résulte des preuves administrées que le problème des nuisances olfactives ne se posait pas avec une acuité particulière à l'époque de la résiliation. D'autre part, la solvabilité prétendument douteuse de la locataire - motif de congé qui n'a été invoqué qu'en cours de procédure - n'est pas établie: la bailleresse n'a jamais allégué ni prouvé que, depuis qu'elle a acquis l'immeuble, la locataire ait accusé fréquemment des

retards importants dans le paiement des loyers et rien n'indique que la situation financière de la défenderesse se soit détériorée depuis lors.
C.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté, dans la mesure où il était recevable, par arrêt séparé de ce jour, la demanderesse interjette un recours en réforme dans lequel elle invite le Tribunal fédéral à annuler l'arrêt cantonal et à constater la validité du congé contesté.
La défenderesse conclut principalement à la confirmation dudit arrêt. A titre subsidiaire, elle requiert une unique prolongation de bail d'une durée de six ans et la condamnation de la demanderesse à la relever des prétentions en dommages-intérêts que C._____ SA pourrait élever contre elle.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Interjeté par la demanderesse, qui s'est opposée sans succès à l'annulation du congé donné par elle à la défenderesse, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse manifestement le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), le présent recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 OJ en liaison avec l'art. 34 al. 1 let. c OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
2.
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit mener 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 y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille 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 et l'arrêt cité). Dans la mesure où une 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 130 III 353 consid. 2.2.3 ; 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).

En application de ces principes, la juridiction fédérale de réforme ne tiendra pas compte, en l'espèce, des remarques émises par la demanderesse, sur un mode appellatoire, à maints endroits de son acte de recours, notamment aux pages 10 et 11, en ce qui concerne les éléments de fait à prendre en considération pour déterminer si elle pourrait obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé - mais non abusif selon la méthode absolue - que le loyer payé par la défenderesse. C'est le lieu de rappeler que la demanderesse a expressément renoncé à remettre en cause les constatations de fait y relatives dans son recours de droit public. Ainsi, la Cour de céans ignorera l'allégation de la demanderesse au sujet de la surface des locaux loués - elle serait plus grande que celle qui a été retenue dans l'arrêt déféré -, dès lors que l'intéressée ne soutient pas que la constatation correspondante serait le fruit d'une inadvertance manifeste.
3.
Il convient de commencer par l'examen du dernier moyen soulevé dans le recours en réforme, car son admission rendrait inutile l'examen des autres moyens.

La demanderesse fait grief à la Chambre d'appel d'avoir violé l'art. 266 CO en lui imposant la continuation d'un bail qui avait pris fin ex contractu le 30 septembre 1999, à l'expiration de sa durée initiale. Elle affirme, à ce propos, qu'aucun renouvellement tacite, implicite ou automatique n'est intervenu, puisqu'elle a fait savoir dès le premier terme du bail qu'elle n'entendait pas proroger le contrat. A son avis, le rapport juridique liant les parties n'aurait donc jamais acquis le statut de contrat de durée indéterminée, faute d'une reconduction tacite du bail, si bien que l'on pourrait s'interroger sur la nécessité de débattre des motifs du congé.

Cette argumentation ne résiste pas à l'examen. La résiliation d'un bail à durée indéterminée concernant un local commercial peut faire l'objet d'une demande d'annulation. Or, le bail "congéable", conclu initialement pour une certaine durée, mais reconductible si aucune partie ne donne son congé, doit être qualifié de contrat à durée indéterminée, au sens de l'art. 255 al. 3 CO (ATF 114 II 165 consid. 2b et les références; David Lachat,

Commentaire romand, n. 7 ad art. 255 CO). Il revêt ce caractère ab ovo et non pas seulement lorsqu'il est reconduit, contrairement à l'opinion émise par la demanderesse. Aussi un tel contrat tombe-t-il sous le coup des art. 271 ss CO à l'instar des contrats à durée indéterminée proprement dits (Richard Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, p. 79 n. 211).
4.
4.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1; arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b). De même, le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un domaine dans de meilleures conditions ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt précité du 18 novembre 2002, consid. 2.3).

Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 127 III 86 consid. 2a p. 88; 115 II 484 consid. 2b p. 486; 113 II 460 consid. 3b p. 462).
4.2 En l'espèce, la cour cantonale a constaté que la situation financière précaire de la locataire et les nuisances générées par l'exploitation d'un restaurant japonais dans les locaux loués ne constituaient pas les véritables motifs du congé litigieux, mais que celui-ci s'expliquait par la volonté de la bailleresse d'aligner le loyer de la chose louée sur les loyers usuels dans le quartier. Cette constatation, que la demanderesse a attaquée sans succès dans son recours de droit public connexe, lie la juridiction fédérale de réforme.

S'agissant du motif réel pour lequel le congé a été signifié à la défenderesse, les deux instances genevoises ont considéré comme non établi que la demanderesse puisse obtenir d'un nouveau locataire un loyer supérieur au loyer actuel, qui ne soit pas abusif. Pour arriver à cette conclusion, elles ont procédé à une appréciation des preuves dont elles disposaient et se sont fondées avant tout sur une décision antérieure par laquelle une hausse de loyer notifiée à la locataire pour l'échéance du bail, et fondée sur le critère des loyers usuels du quartier, avait été jugée inadmissible. En tant qu'elle découle d'une appréciation des preuves, ladite conclusion échappe à l'examen de la Cour de céans. Aussi la demanderesse tente-t-elle en vain de la remettre en cause en se fondant sur des pièces et des témoignages extraits du dossier cantonal qui n'ont pas été retenus par les juges du fait.

La demanderesse, il est vrai, conteste aussi certains critères appliqués par la cour cantonale pour déterminer s'il lui serait possible de louer plus cher l'objet du bail. Elle fait notamment valoir, non sans raison, que, pour l'application du critère des loyers usuels, l'affectation actuelle de la chose louée n'est pas déterminante - elle l'était, en revanche, dans la procédure de contestation de la hausse de loyer notifiée à la locataire en place -, étant donné que le bailleur est en droit de changer l'affectation de la chose louée s'il estime que le changement d'affectation doit lui permettre d'obtenir un loyer supérieur, mais non abusif, d'un futur locataire qui n'exploiterait pas un restaurant japonais dans les locaux pris à bail. La demanderesse émet aussi l'avis, sans doute erroné, selon lequel il n'y aurait pas lieu d'écarter les exemples de comparaison situés dans le même immeuble que la chose louée et appartenant au même bailleur pour appliquer le susdit critère (cf. ATF 123 III 317 consid. 4c/aa). L'intéressée est certes recevable à critiquer, dans son recours en réforme, les critères utilisés par les juges cantonaux pour décider si elle serait en mesure de louer les locaux litigieux à un tiers à un loyer supérieur au
loyer payé par la défenderesse, sans que ce nouveau loyer puisse être taxé d'abusif. Il n'en demeure pas moins que, même si l'on fait abstraction des critères contestés, il n'est pas du tout établi, sur le vu des seules constatations des juridictions genevoises, que les locaux abritant le restaurant japonais pourraient être reloués à un tiers pour un loyer (non abusif) supérieur au loyer payé par la locataire actuelle.

Dès lors, le présent litige se résume à un problème de fardeau de la preuve. Tel est d'ailleurs le principal problème soulevé dans le recours en réforme.
4.3 La demanderesse reproche aux juges précédents d'avoir renversé le fardeau de la preuve en lui faisant supporter les conséquences de l'absence de preuve quant à la possibilité de relouer les locaux en cause à un tiers pour un loyer supérieur mais non abusif. Elle y voit une violation de l'art. 8 CC en liaison avec les art. 2 CC et 271 CO. A son avis, il incombait à la défenderesse de démontrer qu'un tel loyer eût revêtu un caractère abusif selon la méthode absolue.
4.3.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 CO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c in fine).
4.3.2 Quoi qu'en dise la demanderesse, les juges genevois n'ont pas méconnu cette jurisprudence en l'occurrence.

La jurisprudence précitée confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (Lachat, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO).

Dans le cas particulier, une procédure en contestation d'une hausse de loyer opposant les mêmes parties, alors que la présente procédure était déjà pendante, avait débouché sur une décision constatant que la bailleresse n'avait pas démontré que le nouveau loyer notifié à la locataire se situât dans les limites des loyers usuels du quartier. On pouvait donc attendre de la demanderesse qu'elle démontrât, dans la procédure en annulation du congé litigieux, que les éléments de preuve recueillis dans la procédure précédente suffisaient à établir le caractère non abusif d'une augmentation de loyer, eu égard au changement de locataire envisagé, ou, sinon, qu'elle en apportât d'autres. On imagine mal, en revanche, que la locataire, qui s'était opposée avec succès à l'application du critère des loyers usuels dans la procédure en contestation de loyer, ait pu être contrainte d'aller chercher elle-même des exemples de comparaison afin d'établir qu'un loyer supérieur à celui payé par elle serait abusif, même s'il était réclamé à un nouveau locataire. Il est donc normal, et conforme à la jurisprudence évoquée plus haut, que la bailleresse doive supporter les conséquences de l'absence de preuve à ce sujet. Il convient en outre de souligner,
dans ce contexte, que l'intéressée ne traite pas du respect de la maxime d'office et ne reproche pas à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 274d al. 3 CO.

Une réflexion du même ordre peut être faite en ce qui concerne le problème du rendement. S'y ajoute la constatation souveraine de la cour cantonale d'après laquelle la bailleresse a invoqué pour la première fois en appel un rendement insuffisant, sans produire aucune pièce à l'appui de cette allégation. Cette constatation entraîne deux remarques. Premièrement, l'expéditeur du congé est lié par les motifs qu'il a donnés, qu'il peut tout au plus préciser (Lachat, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). Or, dans sa lettre explicative du 2 octobre 1997, la bailleresse a indiqué qu'elle entendait relouer les locaux à des tiers au prix du marché, mais n'a pas fait état d'un rendement insuffisant de la chose louée. Eu égard à la nature différente de ces deux critères d'application de la méthode absolue (cf. ATF 120 II 240 consid. 2), il paraît difficile de ne voir dans celui-ci qu'une précision apportée à celui-là. Secondement, la bailleresse, sans doute parce qu'elle n'ignore pas que la jurisprudence autorise le locataire qui conteste le loyer initial (i. c. le futur locataire en cas d'admission de la validité du congé litigieux et de rejet de la demande de prolongation du bail) à prouver que le loyer procure un rendement excessif au bailleur,
bien qu'il se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2a-2c), a cru devoir alléguer que le loyer actuel ne lui procure pas un rendement suffisant. On pouvait donc exiger de l'intéressée

qu'elle en fît la démonstration, d'autant plus que les éléments nécessaires à cette fin sont en sa possession. Ne l'ayant pas fait, elle doit logiquement en supporter les conséquences.

Force est de constater, sur le vu de ces explications, que la Chambre d'appel n'a pas méconnu, en l'espèce, le fardeau de la preuve au sens où l'entend la jurisprudence publiée du Tribunal fédéral.
5.
Au terme de cet examen, il y a lieu de rejeter le recours, dans la mesure où il est recevable. Les frais de la présente procédure (art. 156 al. 1 OJ) ainsi qu'une indemnité à verser à la défenderesse (art. 159 al. 1 OJ) seront supportés par la demanderesse, qui succombe.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 7'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 8'000 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 27 mai 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: