Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.170/2004 /ech

Arrêt du 27 août 2004
Ire Cour civile

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, Juge présidant, Nyffeler et Favre.
Greffier: M. Ramelet.

Parties
X._____ SA,
demanderesse et recourante, représentée par
Me Damien Bonvallat,

contre

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

Objet
contrat de bail; résiliation, prolongation,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 8 mars 2004.

Faits:
A.
A.a Par contrat de bail du 14 décembre 2000, A._____ a loué à X._____ SA, pour qu'elle y exploite une fiduciaire, des bureaux d'une surface de 160 m2, sis au rez-de-chaussée d'un immeuble bâti, à Genève. Le contrat était conclu pour 5 ans, soit du 1er janvier 2001 au 31 décembre 2005; il se renouvelait ensuite d'année en année, sauf préavis de résiliation donné une année avant son échéance. Le loyer annuel initial, arrêté à 30'288 fr., était indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (art. 64 al. 2 OJ).
A.b Le 11 juin 2002, la bailleresse, par l'entremise d'une gérance immobilière, a fait notifier à la locataire, sur formule officielle, un avis de résiliation du bail pour l'échéance du contrat; cette résiliation ne comportait aucune motivation.

Le 25 juin 2002, X._____ SA a requis auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de Genève l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, une prolongation de bail de 6 ans. Par décision du 2 septembre 2002, la Commission de conciliation a validé le congé pour le 31 décembre 2005 et déclaré irrecevable la requête en prolongation de bail.

X._____ SA a saisi le Tribunal des baux et loyers de Genève d'un recours contre la décision de la Commission de conciliation. Elle a sollicité l'annulation de la résiliation du 11 juin 2002, car le motif du congé invoqué par A._____, soit le besoin de celle-ci de disposer desdits locaux pour les mettre à disposition de son fils médecin, serait contraire aux règles de la bonne foi, du moment que ce dernier est titulaire d'un bail dont l'échéance se situe en février 2008. A titre subsidiaire, la locataire a demandé une prolongation de son bail de 6 ans, compte tenu des conséquences pénibles qu'aurait pour elle un déménagement et des problèmes qu'elle rencontrerait pour retrouver des locaux équivalents à un loyer comparable. Encore plus subsidiairement, elle a demandé à ce que les parties soient acheminées "à prouver, par toutes voies de droit, les faits allégués

dans le présent recours".
Il résulte des enquêtes que X._____ SA sous-loue depuis le 1er décembre 2002 (art. 64 al. 2 OJ) à un cabinet d'architecte une partie des locaux loués, soit un bureau meublé avec accès à une salle de conférence et au secrétariat.

Il a été constaté que des locaux de remplacement ont été proposés à la locataire, qui a refusé de les prendre en considération.

Lors de l'audience de plaidoiries du 24 février 2003, la bailleresse a confirmé qu'elle avait l'intention de remettre les locaux en question à son fils pour qu'il puisse exercer son activité professionnelle dans des locaux plus spacieux et mieux situés que ceux qu'il occupe pour l'heure, à Genève.

Par jugement du 2 mai 2003, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité de la résiliation de bail notifiée à la locataire le 11 juin 2002 pour le 31 décembre 2005 et entièrement débouté X._____ SA de sa demande en prolongation de bail, sur laquelle la Commission de conciliation, à tort, n'était pas entrée en matière.
B.
Saisie d'un appel de X._____ SA, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 8 mars 2004, a confirmé le jugement précité. En substance, l'autorité cantonale a considéré que la bailleresse avait indiqué de manière constante qu'elle souhaitait résilier le bail la liant à sa locataire pour l'échéance contractuelle afin de pouvoir - de manière non urgente - y reloger son fils, lequel souhaite agrandir son cabinet médical. Dans ce contexte, il n'est pas possible de prétendre que le congé est abusif au sens de l'art. 271 CO. A propos de la requête en prolongation de bail, la cour cantonale a retenu que la locataire bénéficiait d'un préavis de près de 30 mois, qu'elle n'avait pas démontré que la résiliation de son bail provoquerait la perte d'une partie de sa clientèle, pas plus qu'elle n'avait établi avoir effectué de nombreuses démarches pour retrouver de nouveaux locaux, si bien qu'il ne se justifiait pas de lui octroyer une quelconque prolongation.
C.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt de ce jour, X._____ SA exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Concluant à l'annulation de cette décision, la recourante requiert que la cause soit retournée à l'autorité cantonale pour instruction conformément aux indications de la juridiction fédérale, ou "si mieux n'aime" celle-ci, que le congé qui lui a été notifié le 11 juin 2002 soit annulé ou, subsidiairement, que son bail soit prolongé de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2011.

L'intimée propose que les pièces nouvelles produites par la recourante soient déclarées irrecevables et, cela fait, que le recours soit rejeté, l'arrêt déféré étant intégralement confirmé.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions tendant à faire constater la nullité de la résiliation de son bail et, subsidiairement, à obtenir la durée maximale de la prolongation, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur sur une contestation civile (ATF 129 III 415 consid. 2.1), le recours est recevable ratione valoris. En effet, selon la jurisprudence, la période à prendre en considération, en cas de contestation portant sur la validité d'un congé, est celle pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné, soit en tout cas jusqu'au terme de la période de protection de trois ans instituée par l'art. 271a let. e CO. Comme en l'occurrence le loyer annuel dépasse 30'000 fr., la limite de 8'000 fr. de l'art. 46 OJ est largement dépassée (ATF 111 II 384 consid. 1, confirmé in ATF 119 II 147 consid. 1). Au sujet de la prolongation de bail, compte tenu de la durée maximale qui aurait pu être accordée par la cour cantonale pour des locaux commerciaux (art. 272b al. 1 CO), le contrat aurait couru jusqu'au 31 décembre 2011, de sorte que la valeur
litigieuse en jeu est à nouveau franchie.
1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche

pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire 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 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). 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 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3). 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). Partant, les pièces nouvelles, cotées 12
à 16, produites dans la cause connexe, auxquelles se réfère la recourante au ch. 14 de son mémoire de recours en réforme, sont irrecevables.
Le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties (qui ne peuvent en prendre de nouvelles: art. 55 al. 1 let. b OJ), mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine).
2.
La recourante prétend que le congé qui lui a été notifié le 11 juin 2002 doit être annulé, parce qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Plus particulièrement, la demanderesse reproche à la Chambre d'appel d'avoir totalement méconnu la portée de l'art. 271 CO, qui impose au bailleur de motiver avec franchise le congé qu'il notifie. De plus, en retenant comme avéré le motif de résiliation avancé par l'intimée, la cour cantonale aurait transgressé l'art. 274d CO et encore enfreint l'art. 8 CC, puisque la recourante n'aurait pas eu la possibilité d'établir les faits pertinents qu'elle avait allégués en instance cantonale.
2.1 A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé donné par l'une ou l'autre partie 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 dogmatique rigoureuse n'a pas de portée pratique en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3a p. 108).
Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108).
Ainsi, 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). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). La résiliation de bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (par exemple, le congé fondé sur un motif raciste) (ATF 120 II 105 consid. 3a in fine; cf. également ATF 120 II 31 consid. 4a).

Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486).

L'auteur du congé n'a l'obligation de le motiver que si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Une résiliation qui demeure non motivée malgré la requête du destinataire n'est pas nécessairement abusive; en effet, s'il avait voulu qu'il en soit ainsi, le législateur aurait posé une présomption dans ce sens. A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute

portée. L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude. De même, celui qui attend deux mois avant de motiver le congé court le risque que la résiliation soit considérée comme abusive. En effet, même si le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe à celui qui s'en prévaut - généralement le locataire -, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt 4C. 305/1995 du 15 février 1996, consid. 4a).
2.2 Examiné à la lumière de ces principes, l'arrêt attaqué, qui a admis que le congé notifié à la demanderesse le 11 juin 2002 n'était pas abusif, est parfaitement conforme au droit fédéral.
2.2.1 La recourante paraît soutenir que le motif de congé avancé par la défenderesse serait mensonger. Il a été retenu que la bailleresse avait affirmé tout au long de la procédure, sans désemparer, qu'elle a résilié le bail de la demanderesse, parce qu'elle avait l'intention de remettre les locaux à son fils, qui est médecin, afin qu'il y exerce son activité professionnelle. Ce point, comme on l'a vu, relève des constatations de fait (cf. ATF 115 II 484 consid. 2b), de sorte qu'il lie le Tribunal fédéral en instance de réforme. La juridiction fédérale ne peut que contrôler si les conséquences juridiques que la cour cantonale a tirées de ces constatations respectent le droit fédéral.
2.2.2 La demanderesse se prévaut de l'art. 274d CO. Cette norme, à son al. 3, prescrit au juge d'établir d'office les faits, les parties devant soumettre à celui-ci toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Elle instaure le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, à ne pas confondre avec la maxime officielle absolue. Ainsi, le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoriale sociale du droit du bail ne permet pas d'étendre ad libitum l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238/239).

La recourante, dans le mémoire de recours qu'elle a déposé devant le Tribunal des baux et loyers, a elle-même offert de prouver, par toutes voies utiles, les faits qu'elle alléguait. Du moment qu'elle a proposé de son propre mouvement sa collaboration à l'établissement des faits, on ne voit pas pour quelles raisons la locataire aurait dû être formellement interpellée à cet égard par les premiers juges.

Mais la demanderesse, contrairement à ce qu'elle avait annoncé, n'a pas fourni en temps utile de pièces pour montrer que le motif du congé allégué par la défenderesse ne correspondait pas à la réalité. Il n'appartenait pas au tribunal de première instance de suppléer par des mesures probatoires à la carence de la locataire, qui ne lui a pas apporté de documents probants ni proposé l'audition de témoins déterminés sur des faits précis. Les exigences de la maxime inquisitoire instaurée par l'art. 274d al. 3 CO ont donc bel et bien été respectées.
2.2.3 La recourante se réfère encore à l'art. 8 CC. La violation du droit à la preuve découlant de cette disposition n'a, en l'occurrence, pas de portée propre, mais se confond avec le grief de violation de l'art. 274d al. 3 CO, dont il vient d'être fait justice ci-dessus. Partant, il convient de se dispenser d'examiner ce moyen.
2.2.4 Dans le cas présent, la bailleresse a établi avoir besoin des locaux pour son fils médecin, qui souhaite exercer son art dans des locaux à la fois plus grands et mieux placés. Il est exclu d'admettre qu'un tel besoin ne réponde à aucun intérêt digne de protection. Un congé pareillement motivé ne saurait aucunement porter atteinte aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

La recourante fait grand cas que le fils de la bailleresse n'a pas encore résilié le bail du cabinet médical qu'il exploite. On ne peut à ce sujet que souscrire à l'argument de bon sens développé tant par le Tribunal des baux et loyers que par la Chambre d'appel, selon lequel, à considérer les aléas inhérents à toute procédure judiciaire, on ne saurait exiger d'un locataire qu'il résilie son propre bail prématurément avant d'avoir la certitude d'être à même d'exercer son activité professionnelle dans d'autres locaux, dont le locataire actuel sollicite de l'autorité judiciaire l'annulation du congé et, subsidiairement, la prolongation de son bail.
3.
La demanderesse se prévaut ensuite de l'art. 272 CO. Elle prétend que la cour cantonale, par son refus d'instruire la cause, n'a pas été en mesure de procéder à la pesée des intérêts requise par cette norme.
3.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts

du bailleur ne le justifient. L'art. 272 al. 2 CO énumère ensuite une série de critères à prendre en considération, comme la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin du bailleur des locaux et l'urgence de ce besoin (let. d), ou encore la situation sur le marché local du logement (let. e).
La pesée des intérêts prescrite par l'art. 272 al. 1 et 2 CO pour décider d'octroyer ou non une prolongation de bail sert également pour déterminer la durée de celle-ci.

Comme le montre l'emploi de l'adverbe "notamment", les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO, sous let. a à e, ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 120 ad art. 272 CO; Pierre Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat selon les règles ordinaires (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation de bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée, dans les limites fixées par la loi; il ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que le code des obligations lui accorde; le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b).
3.2 L'autorité cantonale a refusé toute prolongation de bail, parce que la demanderesse était au bénéfice d'un préavis de près de 30 mois (recte: de plus de 30 mois) et qu'elle n'avait établi ni que le congé devait lui occasionner une perte de clientèle, ni qu'elle avait effectué de nombreuses démarches pour rechercher de nouveaux locaux.

N'en déplaise à la recourante, les intérêts en présence ont été soupesés avec soin par la Chambre d'appel. Les facteurs qu'elle a pris en compte dans cette démarche sont en outre conformes au droit fédéral (cf., à propos du critère relatif au délai de résiliation exceptionnellement long - comme c'est le cas en l'espèce -, ATF 125 III 226 consid. 4c). En effet, le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire (David Lachat, Le bail à loyer, p. 502, ch. 3.8), le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable (cf. ATF 116 II 446 consid. 3b; Higi, op. cit., n. 88 ad art. 272 CO).
Les éléments que la recourante fait valoir ne sont pas déterminants. Ainsi, la durée qui s'est écoulée depuis la conclusion du bail (art. 272 al. 2 let. b CO) ne doit être prise en compte que si elle est très courte (quelques mois) ou, au contraire très longue (dix ans et plus) (Higi, op. cit., n. 144 à 147 ad art. 272 CO). Or, in casu, la demanderesse était locataire des bureaux de la défenderesse depuis un peu plus de 17 mois lorsqu'elle a reçu le congé contesté.

On ne voit pas quelles conséquences particulièrement pénibles pourrait déployer la résiliation pour la clientèle de la recourante. Celle-ci exploitant une fiduciaire, les clients sont, à vues humaines, bien plus attachés à l'établissement en raison des services prodigués, qu'en raison du lieu de l'exploitation.

Enfin, s'agissant de la difficulté à retrouver d'autres bureaux, il a été retenu que des locaux de remplacement, d'un prix semblable à ceux loués, ont été proposés à la recourante, laquelle a refusé de les prendre en considérations au motif, notamment, que leur surface était inférieure à celle des locaux qu'elle occupe actuellement. A ce propos, on ne peut qu'abonder dans le sens de la cour cantonale, qui a qualifié cette attitude de surprenante, dès l'instant où la demanderesse sous-loue depuis le 1er décembre 2002 une partie des locaux loués à un cabinet d'architecte, ce qui démontre avec éclat que la surface remise à bail par l'intimée ne lui est pas indispensable pour exercer ses activités commerciales.

Le moyen est infondé.
4.
En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Compte tenu de l'issue de la cause, la

recourante supportera l'émolument de justice et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Un émolument judiciaire de 4'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 5'000 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 août 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
La Juge présidant: Le greffier: