

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 163/2007 /ech

Arrêt du 8 août 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Corboz, Président, Klett et Rottenberg Liatowitsch.
Greffière: Mme Crittin.

Parties
Z._____ SA,
recourante, représentée par Me Jean-François Ducrest,

contre

B._____ SA,
intimée, représentée par Me Gilles Stickel.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 2 avril 2007.

Faits :

A.
X._____ - devenue Y._____, puis Z._____ SA - a remis à bail à A._____ SA - devenue ensuite B._____ SA - un local commercial affecté à l'exploitation d'un commerce de luxe, sis dans le complexe hôtelier V._____, à Genève. En cours de bail, les parties sont convenues que le contrat, initialement conclu pour une durée de cinq ans, du 1er janvier 2001 au 31 décembre 2005, se renouvellerait tacitement d'année en année, à défaut de préavis de résiliation donné six mois avant l'échéance.

Par courrier du 15 avril 2005, la bailleuse a informé la locataire, sans résilier le bail, qu'elle allait entreprendre des travaux de rénovation du complexe V._____ en deux phases, soit pour la première, de novembre 2005 à avril 2006, et pour la seconde, durant l'hiver 2006/2007. Il s'agissait de travaux importants affectant aussi bien l'extérieur que l'intérieur du bâtiment. Etaient notamment prévues une transformation complète des accès, la création d'une entrée dans l'hôtel depuis le quai du ..., la rénovation du hall central et de la réception, ainsi que de la façade extérieure.

Le 14 octobre 2005, la bailleuse a annoncé à la locataire que la première phase des travaux commencerait le 1er novembre 2005. Ces travaux ne se sont pas déroulés dans les locaux loués, mais à proximité immédiate. Durant leur exécution, un des deux accès au magasin a été condamné. Pour ces nuisances, la locataire a introduit une action en réduction du loyer et en dommages-intérêts. Cette action ne fait pas l'objet de la procédure actuellement portée devant le Tribunal fédéral.

Dans la deuxième phase des travaux, les locaux loués devaient être transformés: il était prévu que la nouvelle entrée de l'hôtel serait créée à l'emplacement de l'arcade louée. De nouveaux locaux ont donc été proposés à la locataire, qui les a refusés. Face à cette situation, la bailleuse a fait notifier à la locataire, par courriers recommandés des 3 et 7 novembre 2005, deux avis de résiliation du bail pour l'échéance du 31 décembre 2006. La

locataire a agi en annulation de ce congé ordinaire et, subsidiairement, en prolongation du bail. Cette procédure n'est pas celle qui est actuellement portée devant le Tribunal fédéral.

B.

Dès les travaux de la première phase, en novembre 2005, la locataire n'a plus payé le loyer, mais l'a consigné. La bailleuse a, le 13 décembre 2005, notifié un avis comminatoire à la locataire l'invitant à payer l'arriéré des loyers, à raison de 14'640 fr.50 dans un délai de 30 jours, sous peine de résiliation du bail. Par avis du 20 janvier 2006, la bailleuse a déclaré résilier le bail pour le 28 février 2006. La locataire a contesté le congé extraordinaire et la bailleuse a demandé l'évacuation. Les deux demandes ont été jointes.

C.

Par jugement du 21 août 2006, le Tribunal des baux et loyers a qualifié d'inefficace le congé donné le 20 janvier 2006 et a rejeté la requête en évacuation formée par la bailleuse. Les premiers juges ont retenu que la locataire avait procédé de bonne foi à la consignation des loyers, car elle pouvait considérer que les nuisances dues au chantier de rénovation représentaient un défaut grave affectant la chose, dont la réparation incombait au bailleur.

Statuant le 2 avril 2007 sur appel interjeté par la bailleuse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.

D.

La bailleuse exerce un recours en matière civile contre le prononcé du 2 avril 2007. Elle conclut à la réforme de l'arrêt attaqué, en ce sens que la locataire soit condamnée à évacuer immédiatement de sa personne, de tous tiers et de tous biens le local commercial loué. Subsidiairement, elle demande l'annulation de l'arrêt et le renvoi du dossier à l'instance cantonale. La défenderesse fait valoir une violation des art. 259g et 260 CO.

La locataire conclut au rejet du recours. L'autorité cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Comme la décision attaquée a été rendue après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242), de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours est régi par le nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).

2.

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en évacuation (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire de bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé dans le délai et la forme prévus par la loi (art. 100 al. 1 et art. 42 LTF).

3.

3.1 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 130 III 136 consid. 1.4). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui.

3.2 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

4.

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que les loyers ont été valablement consignés et qu'ainsi les conditions d'un congé extraordinaire n'étaient pas réalisées. Elle fait état d'une violation des art. 259g et 260 CO.

4.1 Savoir si la cour cantonale pouvait, compte tenu des autres procédures pendantes, statuer sur la validité du congé extraordinaire et trancher les questions préjudicielles qui se posaient, est une question qui relève de la

procédure cantonale et qui, faute de grief soulevé sur ce point (art. 106 al. 2 LTF), ne peut être examinée dans le présent recours.

4.2 Il est constant que la bailleresse a procédé conformément à l'art. 257d CO et que la locataire ne lui a pas payé le loyer arriéré dans le délai de grâce. La locataire soutient qu'elle s'est valablement libérée en consignat le loyer.

4.2.1 L'effet libératoire de la consignation, prévu par l'art. 259g al. 2 CO, n'intervient que si les conditions de l'art. 259g al. 1 CO sont réunies. Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

Selon le texte de l'art. 259g al. 1 CO, la consignation ne peut intervenir que si le locataire exige la réparation d'un défaut. La consignation a été conçue par le législateur comme un moyen de pression à disposition du locataire pour amener le bailleur à effectuer les travaux nécessaires pour corriger un défaut. Dans le cas où le bailleur a entrepris de rénover son bâtiment et où le locataire en subit des nuisances, on ne se trouve pas dans l'hypothèse où le locataire exige des travaux et où il faudrait faire pression sur le bailleur, par la consignation du loyer, pour qu'il exécute les travaux demandés. La doctrine en déduit logiquement que la consignation est exclue lorsque le locataire se plaint des nuisances causées par des travaux de rénovation (David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 179 et 196; Renate Wey, *La consignation du loyer*, thèse Lausanne 1995, n. 290 p. 74; Martin Züst, *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen*, thèse St-Gall 1992, n. 475, p. 283). Cette interprétation est encore confirmée par le fait que l'art. 260 al. 2 CO énumère quels sont les moyens du locataire qui sont réservés en cas de rénovation, sans mentionner la consignation.

4.2.2 En l'espèce, dès lors que la locataire ne demandait pas l'exécution de travaux, mais qu'elle subissait des nuisances dues à la rénovation du bâtiment dans lequel se trouvait le local loué, la consignation n'était pas possible. Partant, la consignation opérée ne peut avoir eu un effet libératoire. Savoir si la locataire aurait dû aviser préalablement la bailleresse ou lui fixer un délai sont donc des questions sans pertinence.

Pour essayer d'échapper à ce raisonnement, la locataire soutient que la bailleresse n'était pas en droit de procéder aux travaux de rénovation selon l'art. 260 al. 1 CO. Tout d'abord, on observera qu'elle ne semble pas croire à son argumentation, puisqu'elle n'a pas demandé l'arrêt des travaux. Ensuite, l'art. 260 al. 1 CO permet au bailleur de procéder à des travaux de rénovation durant le bail à deux conditions. La première condition est que les travaux puissent être raisonnablement imposés au locataire. Il ne ressort pas des constatations cantonales que les travaux, dans la première phase - qui est seule en cause ici -, devaient se dérouler dans les locaux loués. Par ailleurs, on ne peut pas déduire de l'état de fait que l'usage convenu de ces locaux était impossible ou quasiment impossible. Dans une telle situation, la question des nuisances doit normalement se résoudre par la voie d'une réduction de loyer ou des dommages-intérêts, comme le prévoit l'art. 260 al. 2 CO. La deuxième condition est que le bail n'a pas été résilié. Cette formulation n'est pas très heureuse (cf. Peter Higi, *Commentaire zurichois*, n. 46 ad art. 260 CO). Le législateur n'a pas voulu qu'un locataire subisse les désagréments de travaux dans son logement, alors que le bail est résilié et qu'il ne bénéficiera pas, ensuite, de l'avantage d'avoir des locaux rénovés. La doctrine propose de considérer comme moment déterminant celui du début des travaux (Higi, *op. cit.*, n. 50 s. ad art. 260 CO; *Schweizerisches Mietrecht, SVIT-Kommentar*, 2e éd., n. 34 ad art. 260-260a CO). Or, le bail n'était pas résilié lorsque les travaux ont commencé. Quoiqu'il en soit, le bail a été résilié, après le début des travaux, pour l'échéance de décembre 2006, c'est-à-dire pour la seconde étape des travaux, qui devaient affecter directement les locaux loués. On ne saurait déduire de cette résiliation que la bailleresse n'était pas en droit d'exécuter la première phase des travaux. Dans ces circonstances, la bailleresse n'a pas contrevenu à ses obligations en matière de rénovation de la chose louée.

Il en découle que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué annulé. La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle ordonne l'expulsion de l'intimée des locaux commerciaux loués et statue à nouveau sur les frais de la procédure cantonale (art. 107 al. 2 LTF).

5.

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée, qui succombe, doit acquitter l'émolument judiciaire et indemniser la recourante (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé. La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle ordonne l'expulsion de l'intimée des locaux commerciaux loués et statue sur les frais de la procédure cantonale.

2.

Un émolument judiciaire de 4'000 fr. est mis à la charge de l'intimée.

3.

L'intimée versera à la recourante 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 8 août 2007

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: