

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé : nature juridique, Newsletter Bail.ch juin 2014

Application analogique aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux des dispositions sur le bail à loyer, relatives à la protection contre les congés ; pouvoir d'appréciation du juge en matière de prolongation ; notion d'arbitraire

Art. 271 ss, 300 al. 1 CO ;
74 al. 1 let. A LTF

Mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé : nature juridique

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt rappelle le régime juridique applicable aux contrats portant sur la mise à disposition d'établissements publics entièrement équipés, singulièrement en matière de protection contre les congés.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A compter du mois d'avril 2003, la Fondation B. (ci-après : la Fondation) a confié à A. Sàrl la gérance libre du café-restaurant (exploité à l'enseigne de « Café C ») dont elle est propriétaire. Selon convention des parties, le café-restaurant devait « par son ambiance s'intégrer dans le concept développé par la Fondation et permettre différentes formes d'animations ... », « son horaire et ses périodes d'ouverture (devant) en tout cas correspondre aux manifestations programmées par la Fondation ». A noter à ce propos que la Fondation a géré dans le même immeuble (situé dans la Commune de U.) à la fois les activités du Centre D. et celles du Théâtre de B. A la suite de nombreux débats politiques, l'autorité communale de la Ville de U. a décidé de transférer le Centre D. dans un autre bâtiment. Par avis officiel, la Fondation a alors résilié le contrat la liant à A. Sàrl. Le congé était motivé, dans une lettre d'accompagnement, par « la réorganisation des activités du théâtre et la réaffectation des espaces du Théâtre de B., suite au départ du Centre D. ». Il résulte d'un fascicule édité par la Fondation le 29 mars 2010 que les locaux occupés par le « Café C. » sont destinés à devenir « le Foyer dynamique et convivial de la maison fréquentée par les usagers et par tous les hôtes du Théâtre de B. ... ». Les autorités judiciaires cantonales ont toutes considéré que le congé était valable et qu'une prolongation du bail devait être accordée au locataire (la durée et la nature de la prolongation – unique ou non – ont parfois varié selon les instances). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise a pour sa part confirmé, sur appel, le jugement du Tribunal des

baux et loyers, qui a octroyé à A. Sàrl unique prolongation de bail de quatre ans. Cette dernière exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à la conclusion d'un bail à ferme non agricole. Les dispositions sur le bail à loyer afférentes à la protection contre les congés s'appliquent par analogie aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux.

En revanche, la règle de valeur litigieuse minimale, ancrée à l'art. 74 al. 1 let. a LTF, visant le contrat de bail à loyer (art. 253 CO) ne s'applique pas dans le cas d'un bail à ferme. Le recours n'est donc recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 30'000.- (art. 74 al. 1 let. b LTF).

C'est librement que le juge apprécie, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

Le Tribunal fédéral fait en outre état de sa jurisprudence constante en matière d'arbitraire.

III. Analyse

Dans l'arrêt en examen, le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord sa jurisprudence en matière de mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé : celle-ci doit être considérée comme la conclusion d'un bail à ferme non agricole¹. Si le bail à loyer porte il est vrai sur un bien en soi improductif, le bail à ferme a précisément pour objet un bien ou un droit productif (art. 275 CO), dont le fermier doit tirer profit (art. 283 al. 1 CO)².

La qualification du contrat apparaît à cet égard non seulement déterminante au niveau du fond mais également, et ici avant tout, sur le plan de la procédure. En effet, il n'y a pas d'application de la règle de la valeur litigieuse minimale de l'art. 74 al. 1 let. a LTF en matière de bail à ferme³. Dans ce domaine, le recours au Tribunal fédéral n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 30'000.- (art. 74 al. 1 let. b LTF).

Sur le fond, le régime juridique applicable à la protection contre les congés, qui préside en matière de baux à loyer, reste de rigueur par le jeu de l'article 300 al. 1 CO (application par analogie des art. 271 à 273c CO aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux). Autrement dit, le Tribunal fédéral peut, dans ce domaine précis, faire application des principes développés dans sa jurisprudence relative aux articles 271 à 273c CO.

Il en va en particulier ainsi des principes en matière de prolongation de bail.

En l'occurrence, A. Sàrl avait notamment soutenu devant le Tribunal fédéral que la durée de prolongation de quatre ans était insuffisante. La Haute Cour rappelle à juste titre que les juges cantonaux bénéficient en la matière d'un large pouvoir d'appréciation, qui n'a ici nullement été violé. Partant, il n'y a pas lieu de s'écarter de la solution retenue par les juges cantonaux.

Enfin, et comme le fait le Tribunal fédéral, l'on rappellera encore la jurisprudence bien établie sur la notion d'arbitraire : il n'y a lieu de s'écarter de la solution retenue par l'instance cantonale que dans

¹ ATF 128 III 419, consid. 2.1 et les réf. doctrinales.

² Pra Bail – BOHNET/DIETSCHY, art. 253 CO N 71.

³ ATF 136 III 196, consid. 1.1 ; la valeur litigieuse minimale ne s'applique qu'au bail à loyer.

la mesure où celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un certain droit. Il n'y a cependant pas arbitraire du fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou serait même préférable. Les plaideurs seraient bien avisés de s'en rappeler lorsqu'ils invoquent, à l'appui de leur recours, que la décision entreprise serait arbitraire, au sens de l'article 9 Cst. (ce grief devant au surplus être motivé de manière détaillée, art. 106 al. 2 LTF).