

## **BGE 135 III 121**

Bundesgericht (BGE), 2008-11-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_135\\_III\\_121](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_135_III_121)

FR: ATF 135 III 121

IT: DTF 135 III 121

### **Regeste**

Regeste Art. 272 Abs. 2 lit. d OR; vermietete Geschäftsräume, die sich auf einem Grundstück befinden, das der Vermieter nach dem Abbruch des Gebäudes für ein bedeutendes Infrastrukturprojekt nutzen will; gerichtliche Erstreckung des Mietverhältnisses. Ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter über die Bewilligung verfügt, um die Bauarbeiten aufzunehmen, aber nicht vorher, geht sein Bedarf an der Mietsache demjenigen des Mieters vor. Der Richter darf nicht eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum unbestimmten Zeitpunkt gewähren, in dem die für das Projekt erforderliche rechtskräftige Polizeibewilligung vorliegt. Er hat eine Erstreckung auf bestimmte Zeit zu gewähren; im gegebenen Zeitpunkt kann der Mieter eine zweite Erstreckung verlangen, falls der Stand des Vorhabens es rechtfertigt und die anderen gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind (E. 2-5).

Regeste Art. 272 al. 2 let. d CO; locaux commerciaux actuellement loués, existant sur un bien-fonds que le bailleur veut affecter, après démolition du bâtiment, à un projet d'infrastructure important; prolongation judiciaire du bail à loyer. Dès le moment où le bailleur sera autorisé à commencer les travaux, mais pas avant, son besoin du bien loué primera celui du locataire. Le juge ne peut pas accorder une prolongation du bail à l'échéance indéterminée, liée à l'entrée en force exécutoire de l'autorisation administrative nécessaire au projet. Il doit accorder une première prolongation de durée déterminée; le moment venu, si l'état du projet le justifie et si les autres conditions légales sont satisfaites, le locataire demandera une seconde prolongation (consid. 2-5).

Regesto Art. 272 cpv. 2 lett. d CO; locali commerciali attualmente locati, situati su di un fondo che il locatore, una volta demolito lo stabile, vuole destinare a un importante progetto d'infrastruttura; protrazione del contratto di locazione mediante decisione giudiziaria. Il bisogno del locatore prevale su quello del conduttore a partire dal momento in cui il locatore viene autorizzato a cominciare i lavori, non prima. Il giudice non può accordare una proroga della locazione con scadenza indeterminata, legata alla crescita in giudicato dell'autorizzazione amministrativa necessaria al progetto. Deve accordare una prima proroga di durata determinata; dopodiché, una volta venuto il momento, se lo stato del progetto lo giustifica e se le altre condizioni legali sono soddisfatte, il conduttore può domandare una seconda protrazione (consid. 2-5).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les

justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. En l'occurrence, il est constant que les parties se sont liées par un bail de locaux commerciaux. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité ( art. 4 CC ), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local ( art. 272 al. 2 CO ; ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir BGE 135 III 121 S. 124 d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (même arrêt; voir aussi ATF 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; ATF 132 III 109 consid. 2 p. 111/112).

### **E. 3**

Le Tribunal des baux et loyers a évalué les intérêts respectifs des parties et il est parvenu à la conclusion que dès le moment où le défendeur pourra commencer les travaux de la liaison CEVA, son intérêt à récupérer les biens loués primera celui du demandeur à les conserver plus longtemps. Il a donc accordé une prolongation unique qui devait expirer à l'entrée en force exécutoire de la décision d'approbation des plans, mais sans dépasser le maximum légal de six ans. La Chambre d'appel a retenu que le droit fédéral ne permet pas d'accorder, comme l'a fait le tribunal, une prolongation à l'échéance indéterminée, et que le juge est au contraire tenu, s'il accorde une prolongation, de spécifier une durée ou une date d'échéance précises. Elle a réformé le jugement pour fixer la durée de la prolongation au maximum légal de six ans. Quant au laps ainsi retenu, la Chambre d'appel s'est exprimée comme suit: "Le bailleur ne s'étant pas opposé à la prolongation de six ans accordée, à titre subsidiaire, à l'appelant, il n'y a pas lieu d'examiner si cette durée devrait être raccourcie." Parmi d'autres griefs, le défendeur reproche à la Chambre d'appel de n'avoir pas effectué la pesée d'intérêts exigée par la loi. Il invoque aussi la décision d'approbation des plans intervenue le 6 mai 2008, dont, semble-t-il, il ne s'est pas prévalu dans l'instance précédente, en affirmant qu'elle pourrait entrer en force rapidement. Dans sa réponse au recours, le demandeur allègue que cette décision, loin d'autoriser le commencement des travaux dans le secteur de la gare des Eaux-Vives, invite les maîtres de l'ouvrage à fournir des plans supplémentaires, et que, de plus, des recours sont interjetés contre elle. Selon l' art. 99 al. 1 LTF , aucun fait nouveau ni aucune preuve nouvelle ne peuvent être présentés en instance fédérale, "à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente". Il n'appartient donc pas au Tribunal fédéral de se faire remettre la décision d'approbation des plans, dont seules quelques pages sont produites, pour en discuter la portée; les arguments développés à ce sujet sont irrecevables. BGE 135 III 121 S. 125

### **E. 4**

En doctrine, plusieurs auteurs estiment que l'échéance d'une prolongation de bail ne peut pas être valablement reliée à un événement futur et incertain, tel que l'entrée en force d'une

autorisation de construire à obtenir par le bailleur, qui aura pour objet la transformation ou la démolition de la chose louée. Ils exposent que cette solution engendrerait une insécurité inacceptable, d'une part parce que le locataire serait incité à retarder, s'il le peut, l'accomplissement de la condition fixée par le jugement, et d'autre part parce que, en soi, constater ledit accomplissement pourrait constituer une nouvelle source de litige (RAYMOND BISANG ET AL., *Das schweizerische Mietrecht*, 3 e éd. 2008, n° 12 ad art. 272b CO ; MARKUS MOSER, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Artikel 267a-267f des Obligationenrechts*, 1975, p. 106/107; voir aussi DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 4.8 p. 785; PETER HIGI, *Commentaire zurichois*, 1996, n o

## **E. 9**

ad art. 272b CO ; BRUNO GIGER, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses*, 1995, p. 124; JEAN-PIERRE MENGE, *Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten*, thèse Bâle 1993, p. 150/151). Aucun auteur n'exprime l'opinion contraire, et il est évident qu'une décision de prolongation doit renseigner clairement les deux parties quant au moment où le contrat prolongé arrivera à échéance. Conformément à l'opinion de la Chambre d'appel, il est ainsi exclu que la durée d'une prolongation judiciaire du bail à loyer soit indéterminée et qu'elle dépende d'un événement incertain. Par conséquent, le recours est mal fondé dans la mesure où il tend à une solution de ce type. 5. Selon l' art. 272 al. 2 let . d CO, le juge doit notamment prendre en considération le besoin que le bailleur peut avoir à utiliser lui-même les locaux loués, ainsi que l'urgence de ce besoin. En l'espèce, l'intérêt du demandeur devra, le moment venu, céder le pas à celui du défendeur, en ce sens que la présence de celui-là dans les locaux concernés ne devra pas se trouver à l'origine d'un retard dans la réalisation du projet CEVA. Cette appréciation des premiers juges n'a pas été contredite par la Chambre d'appel et elle n'est pas non plus, sinon par de simples dénégations, mise en doute dans la réponse au recours. Néanmoins, la Chambre d'appel n'a pas tenu compte de l'intérêt du défendeur et elle a accordé d'emblée, sans plus de discussion, une prolongation de six ans au demandeur. Ce procédé est incompatible avec l' art. 272 al. 2 let . d CO. Compte tenu qu'il est difficile de prévoir le moment où le demandeur devra évacuer les lieux, sauf à nuire gravement aux intérêts du défendeur, BGE 135 III 121 S. 126 et qu'une évacuation immédiate aurait pour lui des conséquences pénibles, il s'impose de ne lui accorder qu'une prolongation de durée inférieure à six ans, mais susceptible de renouvellement. Au besoin, à supposer que le demandeur ne parvienne pas à trouver d'autres locaux avant l'échéance, il demandera une seconde prolongation de son bail; les autorités statueront alors selon la situation des parties et l'état du projet CEVA au moment de cette nouvelle décision (cf. BISANG ET AL., *op. cit.*, n o 7 ad art. 272b CO ; LACHAT, *op. cit.*, ch. 4.2 p. 783). En considération du laps dont le demandeur a déjà bénéficié, il se justifie de fixer l'échéance de la première prolongation au 30 juin 2009.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.