

BGer 4A_423/2016 vom 21. Dezember 2016

Bundesgericht, 2016-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_423_2016

FR: TF 4A_423/2016 du 21 décembre 2016

IT: TF 4A_423/2016 del 21 dicembre 2016

Erwägungen

E. 1

Devant la Cour de justice, les demandeurs ont reproché au Tribunal des baux et loyers de n'avoir pas entendu tous les témoins proposés et de n'avoir pas tenu deux audiences distinctes pour que les parties plaident d'abord sur l'offre de preuves et, plus tard seulement, sur le fond.

Ce tribunal a été saisi après l'entrée en vigueur du code de procédure civile unifié, de sorte que contrairement aux affirmations des demandeurs, le droit cantonal antérieur n'est pas en cause.

Selon les art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, la preuve n'a pour objet que les faits pertinents et elle ne s'administre que par les moyens adéquats. Les demandeurs ne sont manifestement pas parvenus à expliquer, devant le tribunal puis devant la Cour de justice, en quoi les témoignages qu'ils persistaient à offrir, relatifs à des travaux exécutés dans le bâtiment où se trouvent les locaux en cause, devaient se révéler pertinents au sujet des accords contractuels éventuellement intervenus entre les parties. Ils se plaignent donc à tort d'une violation de leur droit à la preuve. Pour le surplus, devant le tribunal, ils ont eu l'occasion de s'exprimer sur l'appréciation des preuves effectivement administrées et sur les conséquences juridiques des faits qu'ils tenaient pour établis; le droit d'être entendu garanti par l'art. 53 al. 1 CPC a donc été respecté. Les critiques développées devant la Cour de justice étaient inconsistantes, de sorte que cette autorité pouvait se dispenser de leur consacrer de longs développements dans son propre arrêt.

E. 2

Les demandeurs ne contestent guère que le bail à loyer initial ait pris fin à l'expiration de la durée convenue, soit le 31 décembre 2010, conformément à l'art. 266 al. 1 CO. Ils critiquent le délai de préavis d'une année qu'ils devaient observer, selon ce contrat, pour obtenir une prolongation conventionnelle de cinq ans. Ils jugent ce délai excessivement long et donc « insolite ». Il leur incombait pourtant, si ce délai ne leur convenait pas, d'en négocier un plus bref. Ils se réfèrent inutilement à la jurisprudence concernant les clauses insolites qu'une partie contractante insère, le cas échéant, dans des conditions générales qu'elle rédige à l'avance et qu'elle fait conventionnellement incorporer au contrat conclu avec l'autre partie, car le délai de préavis n'était pas prévu dans des conditions de ce genre.

Les demandeurs soutiennent surtout que la défenderesse, en leur adressant au début de l'année 2011 des factures de loyer avec bulletins de versement pour les mois de janvier à mars 2011, a manifesté la volonté de conclure un nouveau contrat de bail à loyer. Au regard du principe de la confiance qui régit l'interprétation des déclarations et manifestations de volonté entre cocontractants (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681), cette thèse est elle aussi inconsistante. Les pourparlers tendant à la conclusion d'un

nouveau contrat avaient échoué et les demandeurs avaient saisi l'autorité de conciliation précisément dans le but de faire reconnaître par l'autre partie, ou, si la conciliation échouait, de faire constater par le juge qu'une relation contractuelle se poursuivait. Dans cette situation où le différend des parties était actuel, les demandeurs n'ont pas pu croire de bonne foi que l'envoi de ces documents révélât une volonté de la défenderesse divergeant fondamentalement de la position encore récemment exprimée par elle. La Cour de justice a au contraire pu retenir sans arbitraire, sur la base des déclarations de la défenderesse, que la création et l'envoi de ces documents résultait d'une erreur survenue dans l'administration de la régie.

E. 3

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 tant que les conclusions articulées devant le Tribunal fédéral tendent à une durée de prolongation plus importante que celle réclamée devant les autorités précédentes, elles sont nouvelles, et par conséquent irrecevables au regard de l'art. 99 al. 2 LTF. De toute manière, la limite de six ans se calcule à compter de la date à laquelle le contrat prendrait fin ou aurait pris fin sans prolongation; en l'occurrence, elle échet le 31 décembre 2016. Une prolongation de cinq ans à compter de l'arrêt à rendre par le Tribunal fédéral n'entre donc pas en considération.

E. 4

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les conclusions présentées sont recevables. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels leur adverse partie peut prétendre.

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