

# **BGer 4A\_466/2014 vom 5. Februar 2015**

Bundesgericht, 2015-02-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_466\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_466_2014)

FR: TF 4A\_466/2014 du 5 février 2015

IT: TF 4A\_466/2014 del 5 febbraio 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits retenus dans l'arrêt attaqué (cf. art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis en violation du droit ou de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2), ce qu'il incombe en principe au recourant de dénoncer (cf. art. 97 al. 1 LTF ; ATF 133 IV 286 consid. 6.2). Le Tribunal fédéral revoit l'appréciation des preuves uniquement sous l'angle de l'arbitraire ( ATF 136 III 148 consid. 2.4 p. 150).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), l'autorité de céans n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 135 II 384 consid. 2.2.1). Par ailleurs, pour les droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) prévaut le principe d'allégation: l'acte de recours doit contenir un exposé succinct des droits ou principes constitutionnels violés et exposer de manière claire et circonstanciée en quoi consiste leur violation (cf. art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 232 consid. 1.2; 134 II 244 consid. 2.2). Des critiques de type purement appellatoire ne sont pas admissibles ( ATF 133 II 396 consid. 3.1).

### **E. 2.1**

En vertu de l' art. 263 al. 2 CO , le bailleur ne peut refuser son consentement au transfert d'un bail commercial que pour de justes motifs.

Déterminer si le bailleur dispose de justes motifs est une question de droit. En revanche, établir les motifs du refus relève du fait.

### **E. 2.2**

En l'occurrence, le bailleur reproche à la Cour de justice d'avoir versé dans l'arbitraire et d'avoir interprété les faits de façon contraire à l' art. 8 CC . En substance, la cour aurait indûment refusé de reconnaître le risque d'invasion de son immeuble par l'Institut médical X.\_\_\_\_\_ et les nuisances importantes causées par le va-et-vient des patients entre les divers cabinets médicaux alors que l'ascenseur est déjà trop exigü par rapport aux usagers actuels.

Bien qu'il invoque aussi l' art. 8 CC , le bailleur s'en prend exclusivement à l'appréciation des preuves. L'autorité précédente a expliqué de façon circonstanciée pour quels motifs le transfert de bail ne pouvait entraîner qu'un accroissement non significatif du nombre d'utilisateurs des installations communes de l'immeuble, et notamment de l'ascenseur. Le bailleur ne cherche pas à expliquer en quoi ce raisonnement serait entaché d'arbitraire. Il se borne à présenter une critique purement appellatoire, en soulignant que l'institut médical

occupe 40 médecins, alors qu'il est patent que la surface commerciale litigieuse, avec ses 90 m<sup>2</sup>, ne peut pas accueillir tous ces collaborateurs.

En appel, le bailleur avait renoncé à plaider que la quasi-totalité des baux serait détenue par le tiers reprenant, qui représenterait ainsi un risque économique. Il avait tout au plus affirmé que la seule impression subjective d'avoir affaire à un locataire "envahissant" constituait un motif suffisant pour refuser le transfert de bail. A ce stade, le bailleur ne saurait revenir sur des questions de fait qu'il n'a pas contestées devant l'autorité précédente. Au demeurant, les premiers juges ont expliqué de façon convaincante pour quels motifs ils ne pouvaient retenir l'existence d'un risque économique.

Il s'ensuit que le bailleur ne formule aucune critique recevable contre l'état de fait de l'arrêt attaqué.

### **E. 2.3**

En droit, le recourant dénonce une violation de l' art. 263 CO . Toutefois, son grief se fonde quasi exclusivement sur un état de fait autre que celui retenu par la Cour de justice. Il se plaint par ailleurs de perdre la maîtrise des locaux puisqu'il ne peut pas savoir quels médecins de l'institut vont pratiquer dans la surface commerciale litigieuse.

Le tiers reprenant est appelé à être le seul titulaire du bail, et partant seul responsable du paiement du loyer. Aucun risque économique n'a été établi. Le recourant n'émet pas de critique quant aux médecins employés par l'institut. Il ne plaide pas non plus que la convention de reprise du cabinet médical imposait au tiers reprenant de s'occuper personnellement des patients du défunt. L'argument du recourant n'est dès lors pas fondé. Pour le surplus, il peut être renvoyé à l'argumentation convaincante retenue dans les décisions cantonales.

### **E. 3**

Le recours est rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. En conséquence, le recourant supportera les frais de la présente procédure et versera une indemnité de dépens aux intimés, créanciers solidaires (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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