

BGer 4A 8/2016 vom 16. Februar 2016

Bundesgericht, 2016-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_8_2016

FR: TF 4A 8/2016 du 16 février 2016

IT: TF 4A 8/2016 del 16 febbraio 2016

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 2

Il est constant que lors du congé litigieux, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO. A titre principal, la contestation porte sur l'annulation de ce congé.

E. 2.1

Aux termes de l' art. 271 al. 1 CO , la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l' art. 2 CC ; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi arrêt 4A_31/2014 du 27 août 2014, consid. 4.1, destiné à la publication; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (arrêt 4A_31/2014, loc. cit.; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156). En règle générale, l' art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Le bailleur peut notamment résilier le contrat parce qu'il espère obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, néanmoins compatible avec l' art. 269 CO réprimant les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2 et 3 p. 192).

E. 2.2

La Cour de justice retient que le loyer annuel de 50'400 fr. perçu à l'époque du congé était très inférieur à la valeur locative réelle des locaux concernés, que la défenderesse peut légitimement souhaiter les exploiter directement sur le marché locatif plutôt que par

l'intermédiaire du demandeur, et que celui-ci a pu convenablement amortir le coût des travaux exécutés par lui. A ce jugement, le demandeur oppose qu'il était prêt à accepter une hausse du loyer mais que la défenderesse ou ses représentants ont refusé d'entrer en pourparlers avec lui; leur attitude négative dénote prétendument que le motif annoncé lors du congé, soit obtenir un revenu locatif plus important, n'était qu'un simple prétexte, que le motif réel demeure inconnu, et que le congé est donc abusif. Le demandeur n'emploie pas lui-même les locaux loués; il en cède l'usage sur le marché locatif, à la manière d'un propriétaire qui rentabilise son bien autrement qu'en l'utilisant personnellement. La défenderesse serait de toute évidence en mesure de céder elle-même cet usage en contrepartie d'un loyer, et elle n'a aucun intérêt à ce qu'un tiers, tel le demandeur, se substitue à elle dans cette forme d'exploitation de la chose louée. Conformément à l'appréciation de la Cour de justice, son projet de relouer les locaux et de profiter directement de leur valeur locative complète, sans la partager avec un intermédiaire, est un motif compatible avec l' art. 271 al. 1 CO . Il importe donc peu que la défenderesse n'ait peut-être pas voulu entrer en pourparlers avec le demandeur.

E. 3

A titre subsidiaire, la contestation porte sur la prolongation du bail.

E. 3.1

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. Le juge apprécie librement, 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. 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO ; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

E. 3.2

Le demandeur réclame une prolongation de quatre ans et trois mois dont l'échéance coïncidera avec la fin du bail de sous-location actuel, le 31 août 2018. Il fait valoir que ce délai sera de toute manière nécessaire à la défenderesse pour trouver un locataire enclin à payer un loyer notablement plus élevé, d'une part, et qu'en conséquence de l'interruption du bail de sous-location, il serait lui-même exposé à devoir verser d'importants dommages-intérêts au titulaire de ce bail, d'autre part. Cette argumentation ne convainc pas. Il est possible à la défenderesse de s'épargner la recherche d'un nouveau locataire en traitant directement avec l'exploitant de l'entreprise présentement installée dans les locaux, ce qui aurait pour effet, aussi, de supprimer ou de réduire le dommage dont cet exploitant pourrait éventuellement demander réparation par suite de l'inexécution du bail de sous-location. Par ailleurs, en concluant ce bail de sous-location, le demandeur a promis un usage des locaux de durée plus importante que celle à lui garantie par le bail principal; il s'est en cela exposé à un risque juridique évident et il lui incombe de l'assumer. Dans ces conditions, le refus de prolonger le bail principal est compatible avec les règles précitées.

E. 4

En tant que le bail principal a pris fin le 31 mai 2014 par l'effet du congé, le demandeur ne conteste pas l'obligation de restituer les locaux loués. Ainsi, le recours se révèle privé de fondement et doit être rejeté.

E. 5

Le présent arrêt met fin à la cause et il n'est donc pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif. A titre de partie qui succombe, le demandeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'adverse partie peut prétendre pour avoir pris position sur cette requête.

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