

# **BGer 4C.301/2000 vom 12. Februar 2001**

Bundesgericht, 2001-02-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.301\\_2000](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.301_2000)

FR: TF 4C.301/2000 du 12 février 2001

IT: TF 4C.301/2000 del 12 febbraio 2001

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 3**

a) En ce qui concerne la durée de la prolongation de bail qui lui a été accordée, le demandeur reprend, dans le grief y afférent, le moyen tiré de la violation de la maxime inquisitoire sociale en rapport avec les conditions juridiques et techniques d'aménagement du parking. Ce moyen a été examiné et rejeté plus haut (consid. 2b/dd), si bien qu'il n'est pas nécessaire d'y revenir. b) aa) Selon l' art. 272b al. 1 CO , le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum. Cette disposition ne précise cependant pas sur quelles bases le juge doit se fonder pour fixer la durée de la prolongation du bail. La doctrine unanime admet qu'il doit procéder à une pesée des intérêts en présence (Lachat, op. cit. , p. 507 n. 4.4; Anita Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Fachreihe Mietrecht no 2, Zurich 1990, p. 18; Bruno Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses [ art. 272-272d OR ], thèse Zurich 1995, p. 80 s.). Ainsi, la pesée des intérêts, prescrite par l' art. 272 al. 1 et 2 CO pour décider d'octroyer ou non une prolongation du bail, sert également pour déterminer la durée de celle-ci (arrêt non publié du 10 juillet 2000, dans la cause 4C.139/2000, consid. 2a). Le juge doit garder à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement ( ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, qu'elle tend à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat selon les règles ordinaires ( ATF 116 II 446 consid. 3b). Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans les limites fixées par la loi; il ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde; le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation ( ATF 125 III 226 consid. 4b). bb) Dans son jugement du 15 décembre 1998, le Tribunal des baux a tout d'abord mis en évidence le fait que le demandeur avait conclu un contrat qui était non seulement de courte durée, mais également à caractère précaire. Passant ensuite à la pesée des intérêts, il a tenu compte, d'une part, du fait que le demandeur pourrait rencontrer certaines difficultés à trouver un atelier de remplacement en raison notamment du genre d'activités qu'il déploie (bruit, volume, poids des machines, etc.) et, d'autre part, de la forte demande de places de parc des habitants de l'immeuble et du quartier, laquelle n'était cependant à l'époque pas urgente au point de faire obstacle à toute prolongation. Estimant que le droit des propriétaires de disposer de leur immeuble l'emportait sur celui du locataire de continuer à utiliser une

grande surface pour un loyer très modique, les premiers juges sont arrivés à la conclusion qu'une prolongation était certes indispensable pour permettre au demandeur de trouver des locaux de remplacement et d'organiser son déménagement, mais qu'elle devait rester unique et ne pas excéder une année, eu égard à l'ensemble des circonstances. La Chambre des recours, dans son arrêt du 16 avril 1999, a fait siens les motifs retenus par les premiers juges et elle se réfère à cet arrêt dans celui qui fait l'objet du présent recours. Dans le cas particulier, les juges cantonaux ont tenu compte, à juste titre, de la faible durée initiale du bail en cause et du caractère précaire de celui-ci (cf. ATF 121 III 260 consid. 6a et l'arrêt cité), éléments que le demandeur passe totalement sous silence dans son recours en réforme. Pour le surplus, dans la mesure où il paraît se prévaloir du droit qu'il aurait de demeurer dans les locaux pris à bail jusqu'à la réalisation du parking, le demandeur méconnaît le but de la prolongation du bail, tel qu'il vient d'être rappelé, ainsi que la constatation souveraine de la Chambre des recours, selon laquelle le départ du locataire est un préalable indispensable à la mise à l'enquête du projet de parking. Au demeurant, la question n'est pas de savoir si le Tribunal fédéral, à supposer qu'il ait eu à statuer en lieu et place de l'autorité cantonale, aurait fixé une durée plus longue. Il n'a pas, en effet, à substituer sa propre appréciation à celle du juge du fait. Saisi d'un recours en réforme, il doit se borner à dire si la cour cantonale a violé le droit fédéral; dès lors que celui-ci accorde au juge un large pouvoir d'appréciation, une violation du droit fédéral supposerait que la cour cantonale ait fait, au détriment du demandeur, une erreur de raisonnement manifeste ou qu'elle soit parvenue à des conclusions injustifiables. Tel n'est pas le cas. On relèvera encore, avant de conclure, même si une telle circonstance n'est pas déterminante, que le demandeur a bénéficié de facto des trois quarts de la prolongation requise en raison de la durée importante de la procédure close par le présent arrêt.

#### **E. 4**

Il y a lieu, dans ces conditions, de rejeter le recours, avec suite de frais et dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ), et de confirmer l'arrêt du 12 avril 2000.

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