

GE_GERICHTE ACJC/1091/2020 vom 6. August 2020

GE Cour de justice, 2020-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1091_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1091/2020 du 6 août 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1091/2020 del 6 agosto 2020

Erwägungen

E. 5

Les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir violé les art. 272 et 272b CO en refusant de leur octroyer toute prolongation du bail.

E. 5.1

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. Selon l'art. 272 al. 2 CO, dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des 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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de 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 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

- 13/16 -

C/8318/2018 Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités, ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_62/2000 du 15 mai 2002). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au

sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif; s'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représente la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient, lié à la résiliation elle-même, ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18 avril 1994 C. c/ X. SA; ACJC/931/2018 du 12 juillet 2018 consid. 3.1). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992). L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la

- 14/16 -

C/8318/2018 première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18 septembre 1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20 novembre 1992 non publié, T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20 septembre 1993, SA X c/ F. et consorts). Selon le Tribunal fédéral, lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3, 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que le bail avait revêtu une longue durée et, sur la base de leurs déclarations, que les appelants, âgés de 53 et 60 ans, ne disposaient d'aucune prévoyance vieillesse, ni d'autres revenus, ce dernier point n'ayant toutefois pas été établi. Les appelants n'avaient apporté aucune preuve à l'appui de leurs déclarations selon lesquelles ils avaient cherché des locaux de remplacement, alors que l'intimée avait produit diverses annonces de locaux libres pour des loyers similaires à celui des locaux litigieux. Le Tribunal a également retenu que l'intimée avait un besoin légitime de récupérer les locaux et que la nullité du congé notifié le 25 septembre 2017 avait permis aux appelants de bénéficier d'un délai de cinq ans supplémentaires. Les appelants estiment que le Tribunal a méconnu plusieurs éléments en leur faveur, notamment le fait que leur clientèle est du quartier et qu'ils sont économiquement fortement dépendants de leur commerce. A l'inverse, une prolongation du bail aurait un impact réduit sur la situation de l'intimée. Pour le surplus,

les appelants critiquent la pesée des intérêts effectuée par le Tribunal. Il ressort de la procédure que l'intimée n'a fait valoir aucune urgence à récupérer les locaux, ce que le Tribunal a omis de retenir. Lors de la notification du congé, elle a également indiqué qu'elle ne s'opposerait pas à l'octroi d'une prolongation d'une durée raisonnable. Compte tenu des éléments qui précèdent, il se justifie d'accorder aux appelants un délai propre à leur permettre de prendre les mesures nécessaires à organiser le suivi de la clientèle et à trouver des locaux dans le quartier. Un tel délai ne porterait pas une atteinte aux projets de l'intimée qui ne revêtent pas de caractère urgent. Le refus de toute prolongation de bail apparaît dès lors trop sévère. Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera annulé et une unique prolongation de bail d'une durée d'un an, soit jusqu'au 30 septembre 2024 sera accordée aux appelants.

E. 5.3

Selon l'art. 272d let. a CO, à défaut d'un jugement ou d'un accord contraire, le locataire peut résilier le bail durant la prolongation en observant un délai d'un mois la fin d'un mois lorsque la prolongation ne dépasse pas une année. Par ailleurs, l'art. 272c al. 1 CO prévoit qu'une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation.

- 15/16 -

C/8318/2018 Ainsi, selon cette disposition, le juge peut, à la demande du locataire, raccourcir les préavis et termes de l'art. 272d CO (ACJC/421/2014 du 7 avril 2014 consid. 6.2). En l'occurrence, les appelants n'exposent pas en quoi il serait nécessaire qu'ils puissent quitter les locaux moyennant préavis de quinze jours pour la fin d'un mois plutôt que d'un mois comme le prévoit la loi. Par conséquent, il ne sera pas fait droit à cette conclusion. Le délai de résiliation légal d'un mois pour la fin d'un mois reste applicable. Les appelants seront dès lors autorisés à résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois.

E. 5.4

Lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO; ACJC/1071/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.1). Lorsque le locataire demande la diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, le juge applique la méthode relative (ATF 126 III 124 consid. 2a et les arrêts cités), mais en poursuivant son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

- 16/16 -

C/8318/2018 * * * * *

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 novembre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/977/2019

rendu le 16 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8318/2018. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué. Et, statuant à nouveau : Accorde à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail d'un an, échéant le 30 septembre 2024. Autorise A_____ et B_____ à résilier le bail, durant la prolongation, en tout temps, moyennant un délai d'un mois pour la fin d'un mois. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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