

## **GE\_GERICHTE ACJC/1318/2017 vom 26. August 2015**

GE Cour de justice, 2015-08-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1318\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1318_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1318/2017 du 26 août 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1318/2017 del 26 agosto 2015

### **Volltext**

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.10.2017.

REPUBLIQUE ET

CANTON DE GENEVE POUVOIR JUDICIAIRE C/1393/2013 ACJC/1318/2017 ARRÊT  
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 OCTOBRE 2017

Entre A\_\_\_\_\_, c/o B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 août 2015, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et 1) C\_\_\_\_\_, p.a. OFFICE DES FAILLITES, route de Chêne 54, 1208 Genève, intimée, comparant en personne, 2) Monsieur D\_\_\_\_\_, c/o C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, autre intimé, comparant en personne.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 4 mai 2017

- 2/5 -

C/1393/2013 Vu le jugement du 26 août 2015, expédié pour notification aux parties le même jour, par lequel le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé donné par A\_\_\_\_\_ par avis de résiliation du 17 décembre 2012, avec effet au 31 décembre 2015, pour les locaux situés au rez-de-chaussée et au deuxième sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions, les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite; Vu l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de ce jugement, invitant la Cour à annuler le jugement entrepris, à débouter les locataires des fins de leur requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail; Vu l'arrêt de la Cour de justice du 31 octobre 2016 rendu à la suite de l'appel de A\_\_\_\_\_, confirmant ledit jugement; Vu l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 mai 2017 (4A\_694/2016), admettant le recours en matière civile formé par A\_\_\_\_\_, annulant l'arrêt susmentionné de la Cour et renvoyant la cause à celle-ci pour instruction et décision sur la prolongation du bail; Attendu qu'il a retenu que la résiliation de bail notifiée le 17 décembre 2012 aux locataires pour le 31 décembre 2015 était valable; Que la cause a été réinscrite au rôle de la Cour; Vu la détermination après renvoi du Tribunal fédéral de A\_\_\_\_\_ du 10 juillet 2017, invitant la Cour à refuser toute prolongation du bail, en se référant à ses précédentes écritures et en soulignant que la cause avait déjà été instruite, d'une part, et que les loyers et indemnités pour occupation illicite n'étaient plus payés depuis plus d'une année, d'autre part; Vu la pièce produite par A\_\_\_\_\_ à l'appui de sa détermination précitée, à savoir un « état de compte » de C\_\_\_\_\_ établi par la régie, faisant état d'un solde débiteur de 179'413 fr. 15 dû par la société précitée au 31 juillet 2017; Vu l'absence de détermination de C\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_; Que les parties ont été avisées le 1er septembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger; Attendu que le Tribunal fédéral a, dans son arrêt du 4 mai 2017, retenu que la finalité des travaux, à savoir la réunion de deux locaux distincts en une seule surface

destinée à être louée à un seul locataire, imposait le départ des locataires, d'une part, et qu'il n'incombait pas au juge d'examiner le bien-fondé et la nécessité du projet du bailleur, une fois la réalité de ce projet admise, comme en l'occurrence, d'autre part; Considérant qu'en cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure est liée par les constatations de fait qui n'ont pas

- 3/5 -

C/1393/2013 été critiquées devant lui (ATF 135 III 334 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_58/2017 du 23 mai 2017 consid. 3.1), mais elle peut toutefois tenir compte de faits nouveaux sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, qui ne peuvent toutefois être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 135 III 334 consid. 2 p. 3 in fine; 131 III 91 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_58/2017 du 23 mai 2017 consid. 3); Que l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, sa cognition étant limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui (ATF 131 III 91 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_58/2017 du 23 mai 2017 consid. 3); Que le Tribunal fédéral a retenu que la résiliation de bail notifiée le 17 décembre 2012 aux locataires pour le 31 décembre 2015 était valable et a retourné la cause à la Cour pour examen et décision sur la demande de prolongation de bail; Qu'aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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 les 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 de 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 p. 198; 102 II 254); Que 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); Qu'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, tous les éléments du cas particulier devant être pris en considération, 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); Qu'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);

- 4/5 -

C/1393/2013 Que 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), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190

consid. 6); Que 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 tendant à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002); Que, tout comme le besoin urgent du bailleur peut faire échec à une demande d'annulation de congé, le besoin propre du bailleur entre également en ligne de compte dans la pesée des intérêts s'agissant d'une requête de prolongation; ce besoin doit être sérieux, concret et actuel, et le juge doit également tenir compte de l'urgence du besoin; sur le principe, le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (ATF 136 III 190 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_103/2015 du 3 juillet 2015); Qu'en l'occurrence, les locataires ont sollicité une prolongation de bail de six ans, conclusion à laquelle le bailleur s'est opposé; Que les congés ont été notifiés par avis de résiliation du 17 décembre 2012, avec effet au 31 décembre 2015, les locataires bénéficiant ainsi d'un préavis de trois ans; Que la réalité et la nécessité du projet du bailleur est avérée, ainsi que le fait qu'il implique une libération des locaux; Que les locataires n'ont pas fourni d'élément utile sur leur situation financière, ni sur l'intérêt actuel et concret à une prolongation du bail; Que dans ces circonstances, la Cour retient que le besoin effectif du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur l'intérêt des locataires à obtenir une prolongation; Qu'en conséquence, aucune prolongation ne sera accordée aux locataires; Qu'à 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 5/5 -

C/1393/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral : Dit qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Monsieur Pierre STASTNY, 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.