

GE_GERICHTE ACJC/1553/2016 vom 28. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1553_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1553/2016 du 28 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1553/2016 del 28 novembre 2016

Erwägungen

E. 3

Selon la locataire, le Tribunal a également violé l'art. 272 al. 1 CO, en considérant à tort que la locataire aurait droit à une prolongation unique de quatre ans de son bail, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

Selon la bailleuse, le Tribunal a violé l'art. 272 al. 1 et 2 CO, ainsi que l'art. 4 CC en accordant une prolongation de bail de quatre ans, qui doit être ramenée équitablement à trois ans pour le bail principal afin que les locaux puissent être récupérés entièrement par la bailleuse le 1er janvier 2019. Selon elle, aucune prolongation d'une année pour le second bail n'est justifiée.

E. 3.1

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; 102 II 254). Si le locataire a procédé, à ses risques et périls, à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2015 du 11 mai 2015; Commentaire SVIT, Le droit suisse

- 12/14 -

C/25977/2014 du bail à loyer, 2011, n. 43 et 28 ad art. 272 CO). 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 représentent 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). 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). 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 (art. 272 al. 2 CO). Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Ce choix doit lui permettre de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009, consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 précité consid. 3.2).

Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014), le Tribunal fédéral a rappelé que le pouvoir d'appréciation dont disposait le juge ne signifiait pas qu'il pouvait décider à sa guise mais qu'il devait, au contraire, motiver son choix et exposer dans son jugement les motifs ayant emporté sa conviction (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arrêts cités). Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, n. 35 et 36 ad art. 272b CO; LACHAT, op. cit., p. 783). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans un cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010).

- 13/14 -

C/25977/2014

E. 3.2

En l'occurrence, la locataire occupe les locaux depuis plus de onze ans. Au vu de son activité professionnelle particulière, le local commercial qu'elle occupe doit remplir plusieurs critères sans lesquels elle ne peut pas exercer ses activités. En effet, le local considéré doit notamment pouvoir supporter le poids de machines pesant plus de deux tonnes, contenir une chambre froide, avoir un monte-charge d'une dimension de 3x4 mètres avec une charge minimum de cinq tonnes. Le courrier de M_____, daté du 19 mai 2016, confirme que la recherche de la locataire s'avère difficile en raison des différentes particularités requises. M_____ indique qu'il serait utile de porter l'attention sur des bâtiments neufs, ce qui nécessiterait l'analyse de délais de livraison à moyen terme, soit quatre à cinq ans. La locataire a produit plusieurs documents relatifs à ses recherches de locaux de remplacement, qui ne se sont pas avérées concluantes, ce qui confirme la difficulté de la tâche. La situation sur le marché local des locaux commerciaux n'est ainsi pas très favorable à la locataire, qui aura vraisemblablement besoin d'un certain temps pour trouver des locaux adéquats et continuer ses activités. Dans ces circonstances, le report du congé permettra d'atténuer les conséquences de la résiliation, en accordant une période suffisante pour trouver d'autres locaux adéquats, étant encore précisé que le coût du déménagement et les inconvénients de celui-ci sont inhérents au statut de locataire et ne

justifient pas en eux-mêmes une prolongation de bail. D'un autre côté, le besoin de la bailleresse n'est pas véritablement urgent.

En conséquence, une prolongation des baux échéant au 31 décembre 2019, concilie de manière équitable les intérêts opposés des parties.

Le jugement entrepris a tenu compte des intérêts respectifs des parties et les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation. La décision entreprise sera, partant, confirmée.

E. 4

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, 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). * * * * *

- 14/14 -

C/25977/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 29 avril 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/217/2016 rendu le 10 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25977/2014-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, 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. cf. consid. 1.2

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