

GE_GERICHTE ACJC/395/2016 vom 21. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_395_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/395/2016 du 21 mars 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/395/2016 del 21 marzo 2016

Erwägungen

E. 2

Les appelants sollicitent une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans au lieu d'une unique prolongation de trois ans.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

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, 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

- 10/12 -

C/24360/2013 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).

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, in JdT 1985 I 265-266; arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3).

Il est concevable d'accorder une prolongation d'un bail commercial au locataire qui n'entend pas poursuivre son activité ailleurs, afin qu'il trouve une solution lui permettant de remettre le commerce à un tiers dans de bonnes conditions. En revanche si le locataire, à ses risques et périls, a procédé 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 consid. 5.2).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants font valoir un préjudice consécutif au congé incommensurable, compte tenu des investissements réalisés dans les locaux, de la clientèle acquise au fil des ans et des difficultés à trouver des locaux équivalents dans le quartier.

Les investissements dont se prévalent les appelants ne sont pas démontrés et ne ressortent pas du dossier, sous réserve de l'installation de frigos et congélateurs et de l'aménagement de la cloison de séparation, posée sans l'accord préalable de la régie. Ces travaux ne semblent toutefois pas d'une très grande importance, justifiant une prolongation de quatre ans, telle que sollicitée, ce d'autant plus que la paroi de séparation ne saurait être prise en considération puisqu'elle a été réalisée sans autorisation, aux risques et périls des appelants.

Ainsi que l'a relevé à juste titre le Tribunal, les appelants ont néanmoins un intérêt à disposer des locaux le temps de pouvoir liquider leur stock de marchandises.

Quant aux difficultés à trouver des locaux de remplacement, les appelants se bornent à indiquer, de manière toute générale, que la recherche de locaux équivalents relèverait de l'impossible, mais ne démontrent pas, ni n'allèguent, avoir entrepris des démarches en ce sens.

- 11/12 -

C/24360/2013

Partant, la prolongation d'une durée de trois ans accordée par les premiers juges tient équitablement compte des critères susmentionnés et des intérêts en présence, de sorte que l'appel sera rejeté sur ce point.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni allouer de dépens 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). * * * * *

- 12/12 -

C/24360/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 12 octobre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/996/2015 rendu le 8 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24360/2013-3 OSB en tant qu'il porte sur la contestation du congé ordinaire notifié le 9 octobre 2013 pour le 30 novembre 2014. Le déclare recevable pour le surplus. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.1).

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