

## **GE\_GERICHTE ACJC/39/2009 vom 12. Januar 2009**

GE Cour de justice, 2009-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_39\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_39_2009)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/39/2009 du 12 janvier 2009

IT: GE\_GERICHTE ACJC/39/2009 del 12 gennaio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

#### **E. 2**

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr., et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la LPC, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

#### **E. 3**

En premier lieu, l'appelant demande à la Cour d'ordonner la comparution personnelle et l'audition des parties. En l'espèce, la Commission de conciliation et le Tribunal ont auditionné à plusieurs reprises les parties. Celles-ci ont également déposé des écritures tant en première instance qu'en appel et ont plaidé devant le premier juge et la Cour de céans. Elles ont, par ailleurs, produit de nombreuses pièces. Elles se sont ainsi largement exprimées au cours de la procédure. En outre, l'appelant n'explique pas en quoi une nouvelle audition pourrait influencer sur l'issue du litige. Par conséquent, la cause est en état d'être jugée sans qu'une comparution personnelle des parties soit nécessaire. Une telle mesure ne sera donc pas ordonnée.

#### **E. 4**

L'appelant explique que l'avis de résiliation du 20 juillet 2006 constitue un congé ordinaire. Il considère qu'il n'a invoqué son besoin propre que lorsque la Commission de conciliation a accordé une prolongation de bail de trois ans, cela non pas pour justifier le congé, mais pour convaincre le Tribunal dans la pesée des intérêts nécessaire à la fixation de la prolongation. Le bailleur rappelle, à ce titre, que la notion de besoin urgent est commune aux art. 272 al. 2 let. d CO et art. 261 al. 2 CO. Il estime, en outre, que si la Cour devait considérer la résiliation comme un congé anticipé inefficace, celui-ci devrait être converti en

- 5/8 -

C/18983/2006 congé ordinaire. S'agissant d'une éventuelle prolongation, l'appelant expose notamment les circonstances de la conclusion du bail, son besoin urgent et l'absence de recherche de solution de relogement par la locataire. L'intimée soutient que l'appelant entendait se prévaloir de l'art. 261 CO dès le début de la procédure. Il serait ainsi contraire à la bonne foi de prétendre en appel que cette disposition ne serait pas applicable. Elle

explique, au surplus, que le bailleur n'a pas démontré un besoin particulier et urgent. Le congé serait ainsi inefficace.

#### **E. 4.1**

Le nouveau bailleur peut, en respectant le préavis légal (art. 266d CO), résilier le bail de locaux commerciaux pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou un de ses proches parents ou alliés (art. 261 al. 1 et al. 2 litt. b CO). Ce "plus prochain" terme légal se détermine à compter de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 691). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, le besoin du bailleur à disposer des locaux doit être sérieux - il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire -, concret - c'est-à-dire reposer sur des faits réels et démontrés - et actuel. Il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation proche de la contrainte, parce qu'il ne dispose d'aucune autre solution de relogement; il suffit que pour des motifs économiques notamment, le bailleur ne puisse pas renoncer à la jouissance des locaux dont le bail a été dénoncé. En outre, si le bailleur doit procéder à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées (LACHAT, *op. cit.*, p. 778 et les références citées, not. ATF 118 II 50; 99 II 164). Pour décider de l'urgence du besoin, le juge apprécie l'ensemble des circonstances pertinentes du cas d'espèce. Le bien-fondé de la résiliation doit, par ailleurs, être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (Droit du bail 2006, p. 42). Le congé donné par l'acquéreur en application de l'art. 261 al. 2 CO peut faire l'objet d'une demande d'annulation pour cause de contrariété à la bonne foi (SJ 2002 I 239). Il peut également faire l'objet d'une demande de prolongation de bail. Mais en pratique, la prolongation sera de courte durée, le besoin urgent du bailleur ayant, par définition, été admis (LACHAT, *op. cit.*, p. 692). Le congé anticipé donné en application de l'art. 261 al. 2 CO est inefficace (nul) lorsque l'acquéreur ne parvient pas à démontrer son besoin urgent des locaux pour lui-même ou ses proches (PERMANN, *Kommentar zum Mietrecht*, 2007, ad art. 261 CO; TERCIER, *Les contrats spéciaux*, Zurich, 1995, p. 234). Dans cette hypothèse, le congé anticipé ne peut pas être transformé en un congé

- 6/8 -

C/18983/2006 ordinaire et ses effets ne peuvent pas être reportés à l'échéance contractuelle suivante (ACJ n° 149 du 14 février 1997 S. c/DO. et M; LACHAT, *op. cit.*, 2008, p. 655-656 et 692; cf. ég., ATF 123 III 124 consid. 3d; *Mietrechtspraxis* 2005 p. 82 consid. 2.1).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'avis de résiliation ne mentionne pas le motif de celle-ci. Dans le courrier joint audit avis, l'appelant expose sa condition de nouveau propriétaire, sa volonté d'habiter l'immeuble et la nécessité de pouvoir disposer des dépôts loués à des fins privées et professionnelles. Dans sa requête en contestation de prolongation de bail déposée le 23 mars 2007, ses conclusions sommairement motivées du 24 mai 2007, ainsi que dans celles du 31 octobre 2007, l'appelant s'est prévalu expressément de l'art. 261 al. 2 CO et de son besoin urgent. Par ailleurs, l'appelant, qui est devenu propriétaire le 3 juillet 2006, a résilié le bail pour le 31 janvier 2007, soit dans le délai de l'art. 261 al. 2 CO. Un congé ordinaire aurait été donné pour le terme contractuel, soit le 30 avril 2007, compte tenu de la reconduction tacite du bail d'année en année (art. 266a al. 1 CO) et du délai de résiliation

ordinaire prévu à l'art. 266d CO. Par conséquent, le bailleur ne peut être suivi lorsqu'il prétend, en appel, ne pas s'être prévalu de l'art. 261 CO lors de la résiliation du contrat. Il convient donc d'examiner la validité du congé au regard des conditions posées par cette disposition. Celle-ci impose, en particulier, à l'appelant de démontrer le caractère urgent de son besoin. L'appelant fait valoir, depuis le début de la procédure, qu'une transformation est nécessaire pour qu'il puisse bénéficier, à titre personnel et professionnel, des locaux. En effet, qu'il s'agisse de partager les locaux avec la locataire comme envisagé lors de la résiliation ou de disposer seul de l'entier de la cave pour entreposer et exposer des œuvres d'art, une division architecturale et des travaux visant notamment à construire un escalier seraient nécessaires. Or, une demande en transformation n'a été déposée que le 15 mars 2007, soit près de

## **E. 8**

mois après la signification de l'avis de résiliation de bail à l'intimée. Le bailleur n'avait, par conséquent, aucun besoin urgent des locaux lors de la résiliation du bail. Les autres éléments développés a posteriori par l'appelant tendant à démontrer qu'aucune prolongation ne devrait, le cas échéant, être accordée au locataire ne sauraient modifier cette appréciation. Il sera, par ailleurs, relevé que si le bailleur entendait se prévaloir, pour justifier le congé, d'une éventuelle sous-location non autorisée (art. 266g CO), il lui incombait d'énoncer ce motif au moment de la résiliation. Le congé signifié le 20 juillet 2006 est ainsi inefficace. Eu égard à la doctrine et à la jurisprudence citée, le congé anticipé inefficace ne peut être transformé en un congé ordinaire et ses effets ne seront pas reportés à l'échéance contractuelle suivante. Il n'est, dès lors, pas nécessaire de s'interroger sur une éventuelle prolongation de bail. Le jugement du Tribunal sera ainsi confirmé.

- 7/8 -

C/18983/2006 5. L'appelant, qui succombe, sera condamné à supporter un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). 6. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. Celle-ci est, a priori, égale au loyer de la période de 6 ans de prolongation de bail requise par l'intimée, à savoir 57'600 fr. (6 x 9'600 fr). \* \* \* \* \*

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