

GE_GERICHTE ACJC/472/2015 vom 27. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_472_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/472/2015 du 27 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/472/2015 del 27 aprile 2015

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). S'agissant d'une demande de prolongation de bail, la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers et frais accessoires pour la durée de la prolongation encore litigieuse restant à courir (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, devant le premier juge le litige portait sur la validité du contrat de bail ainsi que sur une éventuelle prolongation des baux pour une durée de six ans échéant au 31 août 2018 pour le cas où la première hypothèse serait retenue. Compte tenu du loyer annuel, charges comprises, de 6'444 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation de bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). Le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 1 let. a CPC).

- 6/10 -

C/27275/2013 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC).

E. 3

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). En l'espèce, la pièce 14 produite par l'intimée, à savoir l'extrait du Registre du commerce, est recevable dans la mesure où il s'agit d'un fait notoire, à savoir qui peut être contrôlé par la consultation de publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). Les pièces 18 à 20 sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont également recevables, ainsi que la pièce 17, soit le jugement entrepris (art. 311 al. 2 CPC). En revanche, les pièces 15 et 16 existaient antérieurement au jugement entrepris. Dès lors, elles sont irrecevables, étant relevé qu'elles ne sont pas décisives pour l'issue du litige.

E. 4

L'appelante ne remet en cause que la durée de la prolongation de bail octroyée, la validité du congé n'étant plus contestée. Elle soutient que le Tribunal n'aurait pas suffisamment pris en compte ses intérêts à obtenir une prolongation du contrat.

E. 4.1

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. 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 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 p. 230; arrêts du Tribunal fédéral

- 7/10 -

C/27275/2013 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/201 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). 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 (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le

bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). 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). 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 première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que 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 violait 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. 4.2

En l'espèce, l'appelante ne prétend pas que le Tribunal se serait fondé sur des critères erronés ou qu'il aurait méconnu des éléments de faits. Elle lui reproche uniquement son appréciation quant à la durée fixée pour la prolongation du bail, soit une année, échéant au 31 août 2015.

- 8/10 -

C/27275/2013 Les rapports de bail qui lient les parties existent depuis décembre 2006, soit un peu plus de neuf ans. Le Tribunal a retenu que l'appelante a effectué des recherches infructueuses, alors même que la locataire n'a fait entendre aucun témoin ni produit aucun document à cet égard. Celle-ci n'a d'ailleurs déposé en appel aucune pièce prouvant qu'elle poursuivrait activement ses recherches, notamment qu'elle aurait pris contact avec les bailleurs des locaux que lui a signalés l'intimée. Le Tribunal a, en outre, pris en compte le fait que l'appelante désire se reloger à proximité de ses locaux actuels, alors même qu'elle travaille essentiellement chez ses clients de sorte que son déménagement dans une autre région ne devrait pas avoir pour conséquence de lui faire perdre de la clientèle. Il a enfin considéré que l'appelante désirait des locaux adéquats à son activité, soit un lieu où il est aisé d'accéder à un stock de matériel. A cela s'ajoute que l'appelante n'exerçant pas une activité soumise à autorisation, n'importe quel local commercial en rez-de-chaussée devrait lui convenir. Il ne saurait être tenu compte des incidences directes du déménagement (frais déménagements, d'information des clients, etc.) qui interviendront même si la résiliation du bail devait être reportée. En tenant compte du fait que l'intimée a donné son

avis de résiliation sept mois avant la fin du bail, la prolongation d'une année supplémentaire accordée par le Tribunal permet à l'appelante de bénéficier d'une durée de dix-neuf mois pour se reloger. Comme il n'existe pas de pénurie s'agissant des locaux commerciaux, l'appelante devrait pouvoir trouver un nouveau local dans un tel délai, même si les nouveaux locaux n'auront pas forcément toutes les qualités de l'emplacement actuel, notamment en matière de loyer. De son côté, l'intimée a prouvé un besoin urgent de disposer de place pour ses archives de sorte qu'on ne saurait repousser plus avant la libération des locaux. Enfin, dans la mesure où la situation n'est pas de nature à évoluer, il se justifie de n'accorder qu'une unique prolongation du contrat de bail litigieux. Compte tenu de l'ensemble des circonstances précitées, c'est à juste titre que le Tribunal a accordé à l'appelante une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 31 août 2015. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé

- 9/10 -

C/27275/2013 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 138 III 182 consid. 2.6).

E. 6

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 51 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 10/10 -

C/27275/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 novembre 2014 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/1220/2014 rendu le 28 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27275/2013-3-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.