

# **GE\_GERICHTE ACJC/700/2014 vom 22. Februar 2013**

GE Cour de justice, 2013-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_700\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_700_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/700/2014 du 22 février 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/700/2014 del 22 febbraio 2013

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse,

- 5/7 -

C/6019/2011 Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les loyers annuels des locaux, charges comprises, s'élèvent à \_\_\_\_\_ fr. pour les locaux sis 3 \_\_\_\_\_, et \_\_\_\_\_ fr. pour les locaux sis 1 \_\_\_\_\_. La valeur litigieuse est dès lors largement supérieure à 10'000 fr.

### **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. 1.4**

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'occurrence, les pièces nos 25 et 26 produites par l'intimée en appel seront déclarées irrecevables, dans la mesure où cette dernière ne démontre pas pourquoi elle aurait été empêchée de les produire en première instance.

### **E. 3.1**

L'appelante ne remet en cause que la durée des prolongations de bail octroyées, la validité des congés n'étant plus contestée.

### **E. 3.2**

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. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

- 6/7 -

C/6019/2011 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). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans.

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'appelante ne tente pas de démontrer que les premiers juges auraient violé le droit ou constaté les faits de manière inexacte. Elle invoque de manière vague les conséquences désastreuses qu'aurait pour elle la fin des contrats, au motif qu'elle ne disposerait pas des fonds nécessaires pour la recherche de nouveaux locaux commerciaux, ainsi qu'en l'absence de locaux commerciaux similaires existants. En l'occurrence, les congés ont été notifiés presque cinq ans avant l'échéance du bail, ce qui laissait suffisamment de temps à l'appelante pour effectuer les recherches visant à trouver de nouveaux locaux commerciaux. Par ailleurs, la volonté de la famille C\_\_\_\_\_ d'exploiter elle-même les établissements a été démontrée par l'intimée. Enfin, l'appelante reconnaît elle-même n'avoir effectué aucune démarche pour trouver des locaux de remplacement. Au vu de ce qui précède, la Cour retient que le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant à l'appelante une prolongation de bail d'une année. L'appel sera donc rejeté.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

C/6019/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 avril 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/105/2013 rendu le 22 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6019/2011-1-OSB. Déclare irrecevables les pièces 25 et 26 produites par B\_\_\_\_\_. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.