

# **GE\_GERICHTE ACJC/716/2017 vom 19. Juni 2017**

GE Cour de justice, 2017-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_716\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_716_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/716/2017 du 19 juin 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/716/2017 del 19 giugno 2017

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 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 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est 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.

- 8/13 -

C/2090/2015

### **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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **E. 2.1**

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui

peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3) Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (ATF 136 III 190 consid. 2). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1 et 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

- 9/13 -

C/2090/2015 Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, op. cit., p. 735 s.). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; HIGI, Commentaire zurichois, 4ème éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, op. cit., n° 114-121 ad. art. 271 CO).

Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 732).

Enfin, pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants soutiennent que le motif invoqué à l'appui du congé ne serait qu'un prétexte, dans la mesure où les bailleuses ont admis que le besoin invoqué n'était pas réellement urgent. Leur raisonnement ne saurait être suivi. En effet, comme rappelé ci-dessus, le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives, de sorte qu'un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Or, les locataires n'ont apporté aucun élément permettant de mettre en doute la volonté des bailleuses de remettre les locaux à la fille et au gendre de l'une d'entre elles. L'absence d'urgence du projet, admis en audience, ne le rend pas pour autant fictif. Les intéressés ont par ailleurs tous deux confirmé lors de leur audition par les premiers juges la réalité du motif invoqué, expliquant notamment comment ils entendaient mettre ce projet en pratique le moment venu. Etant en outre tous deux actifs dans le domaine de \_\_\_\_\_ ou de \_\_\_\_\_, le besoin allégué apparaît d'autant plus véridique.

- 10/13 -

C/2090/2015 C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont validé le congé, de sorte que le jugement sera confirmé sur ce point.

## **E. 3**

Les appelants font grief au Tribunal de ne leur avoir octroyé qu'une prolongation de bail de deux ans pour les locaux principaux, échéant au 30 juin 2021, alors que la cessation de l'activité aurait pour eux des conséquences très importantes sur leur situation financière et qu'ils ont démontré les difficultés à trouver des locaux de remplacement. Au demeurant, l'absence d'urgence du projet des bailleuses était admise.

### **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.

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).

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).

La jurisprudence récente du Tribunal fédéral a rappelé que lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et les références citées). Le locataire doit également pouvoir disposer du temps de réflexion nécessaire pour décider s'il souhaite recommencer son exploitation en un autre lieu (ibid.). Toutefois, Si le locataire a, à ses risques et périls, procédé à des investissements dans la chose louée, la perte de la possibilité de les amortir ne constitue pas à elle seule une conséquence pénible justifiant une prolongation de bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2).

- 11/13 -

C/2090/2015 L'octroi d'une prolongation suppose enfin, 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). Aucune prolongation de bail n'est par ailleurs accordée, en règle générale, lorsque le bailleur offre au locataire des locaux équivalents (art. 272a al. 2 CO). 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, en particulier lorsque le besoin de relogement du locataire est susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le Tribunal n'a pas précisé s'il entendait accorder une première ou une unique prolongation de bail de deux ans pour les locaux principaux et de deux ans et demi pour les places de parking. Cela étant, il est établi que les locataires exploitaient les locaux depuis près de quinze ans lorsque le congé leur a été notifié, que cette activité constitue leur source principale de revenu, qu'il leur sera difficile de trouver des locaux de remplacement à un prix abordable et qu'ils ont entrepris des recherches actives dans ce but. Quant au motif invoqué à l'appui du congé, il n'est pas urgent, l'un des intéressés ayant déclaré qu'il envisageait de reprendre l'établissement dans un délai de cinq à six ans, soit en 2021 ou 2022. Il doit par ailleurs être tenu compte du fait que le congé a été donné avec un long préavis, soit plus de quatre ans. En définitive, une unique prolongation de bail de trois ans (pour les locaux principaux) est adéquate, et devrait permettre aux locataires de trouver des locaux de remplacement, sans retarder la réalisation du projet de la fille et du gendre de la seconde intimée. Le jugement entrepris sera donc modifié sur ce point.

### **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). \* \* \* \* \*

- 12/13 -

C/2090/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/798/2016 rendu le 1er septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2090/2015-4. Au fond : Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif dudit jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Accorde une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 30 juin 2022, à A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour l'arcade au rez-de-chaussée, les locaux aux \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ étages, la 2\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ étage ainsi que l'arcade d'environ \_\_\_\_\_ m2, situés dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. Accorde une unique prolongation de bail de trois ans et six mois, échéant au 30 juin 2022, à A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour les \_\_\_\_\_ places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 13/13 -

C/2090/2015 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.