

GE_GERICHTE C/17366/2014 vom 6. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17366_2014

FR: GE_GERICHTE C/17366/2014 du 6 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/17366/2014 del 6 marzo 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; LOCAL PROFESSIONNEL ;
PROLONGATION DU BAIL À LOYER | LOY.89; CO.253; CO.271; CO.272; CO.272b;

Erwägungen

E. 5

L'intimée reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en octroyant à l'appelante une prolongation du bail de six ans, en lieu et place d'une prolongation unique de deux ans, échéant le 28 février 2017.

E. 5.1

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, 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 particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4). 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'article 272 CO. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont essentiellement pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2008 du 12 septembre 2008, consid. 2.1; Conod, CPra Bail, nos 7 ss ad art. 272 CO). 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; ATF 110 II 254 = JT 1985 I 265 -266; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558 ; ACJC/218/1992). Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation

(HIGI, Zürcher Kommentar, n°s 35 et 36 ad art. 272b CO; Lachat, op. cit., p. 783). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans le cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010).

E. 5.2

En l'espèce, l'appelante occupe un emplacement au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée depuis 1995 et le contrat litigieux lie les parties depuis 2003. L'appelante a ainsi pu de longue date fidéliser sa clientèle sur ce point de vente, le chiffre d'affaires étant en progression. L'argumentation du Tribunal, qui a procédé à une pesée minutieuse des intérêts en présence, ne prête pas le flanc à la critique. Il a relevé à juste titre qu'un déménagement à trop brève échéance serait de nature à faire perdre à l'appelante une part importante de sa clientèle, ce d'autant qu'elle bénéficie d'une situation privilégiée au centre commerçant de la ville. La fin de son activité au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée aura un impact sur ses affaires, dès lors qu'elle ne pourra pas, dans son autre point de vente à _____ (GE), exercer son activité dans les mêmes proportions. En effet, l'autre point de vente de _____ (GE) a déjà sa clientèle, dont l'appelante ne peut augmenter l'importance en proposant des produits identiques en plus grand nombre. En outre, l'arcade sise à _____ (GE) ne permet pas la même exploitation que le stand de l'intimée en termes de place, de fréquentation et de clientèle, étant précisé que l'appelante dispose, avec les autres commerçants, d'une centaine de places assises au point de vente chez l'intimée. Par ailleurs, le chiffre d'affaires de l'appelante au point de vente de l'intimée est de l'ordre de 5'000'000 fr. (soit environ 45% du chiffre d'affaires globale de l'appelante) alors que le chiffre d'affaires du point de vente de _____ (GE) s'élève à 400'000 fr. Pour s'adapter au concept de "Food Hall" de l'intimée, l'appelante a dû modifier son offre. Pour assurer la production des sushis à vendre dans le "Food Hall", l'appelante a dû déménager dans des locaux plus grands (interrogatoire appelante, témoins G _____ et F _____), dont la surface dédiée à la production de sushis représente environ 20% de la surface totale des locaux (témoins F _____, I _____, J _____ et K _____). Le Tribunal a relevé à raison que la fin de l'activité de l'appelante au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée impliquerait le licenciement des vingt salariés dont les activités sont dédiées uniquement à l'exploitation du stand (sur le lieu de production ou sur le lieu de vente), avec la précision que la production de sushis pour le stand en question représente, selon les témoins, 90% de la production totale. Par ailleurs, l'appelante a démontré par pièces avoir activement recherché un local de remplacement comparable pour pouvoir y continuer ses activités. D'un autre côté, l'intimée n'a donné aucune précision au sujet des modifications qu'elle entend apporter à sa stratégie en ce qui concerne le "Food Hall". La plaquette qu'elle a produite ne comprend aucune mention pour ce qui concerne ladite surface. L'intimée s'est bornée à indiquer qu'elle a résilié les contrats la liant à d'autres partenaires, sans cependant préciser lesquels et sans produire aucune pièce, relative notamment aux termes des congés. Les deux pièces nouvelles produites par l'intimée ne permettent pas de retenir que l'appelante pourrait retrouver rapidement une surface présentant effectivement des caractéristiques appropriées à son exploitation. Compte tenu du fait que l'appelante est menacée de devoir suspendre son activité et que les modifications envisagées au "Food Hall" ne présentent aucune urgence pour l'intimée, il se justifie que le contrat soit prolongé de la durée maximum de six ans, prévue par la loi, afin que la locataire puisse poursuivre la recherche de locaux de remplacement appropriés (cf. ATF 136 III 190 consid. 6 in fine). Mieux qu'une prolongation de deux ans seulement, la prolongation

maximale peut mettre l'appelante en mesure de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques réellement appropriées, de plus voisins de l'emplacement actuel, de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4). Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé également en tant qu'il octroie à l'appelante une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2021.

E. 6

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). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés par A_____ et par B_____ contre le jugement JTBL/440/2016 rendu le 3 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17366/2014-9-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.