

## **GE\_GERICHTE C/2090/2015 vom 19. Juni 2017**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_2090\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2090_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/2090/2015 du 19 juin 2017

IT: GE\_GERICHTE C/2090/2015 del 19 giugno 2017

### **Regeste**

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL ; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; USAGE PERSONNEL | CO.271; CO.272;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 19.06.2017 C/2090/2015

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL ; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; USAGE PERSONNEL | CO.271; CO.272;

C/2090/2015 ACJC/716/2017 du 19.06.2017 sur JTBL/798/2016 ( OBL ) , MODIFIE  
Recours TF déposé le 23.08.2017, rendu le 04.06.2020, CASSE, 4A\_411/2017 , 4A\_333/19  
Descripteurs : BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL ; RÉSILIATION ;  
PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; USAGE PERSONNEL Normes : CO.271;  
CO.272; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE C/2090/2015 ACJC/716/2017 ARRÊT DE LA COUR DE  
JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 19 JUIN 2017 Entre 1) A\_\_\_\_\_ , ayant  
son siège \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 2) B\_\_\_\_\_ , sans domicile connu, 3) C\_\_\_\_\_ , sans domicile  
connu, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1 er septembre  
2016, tous trois comparant par Me Elie ELKAIM, avocat, rue du Lion d'Or 2, case postale  
5956, 1002 Lausanne, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et D\_\_\_\_\_ et  
E\_\_\_\_\_ , domiciliées 1\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_, intimées, comparant toutes deux par Me Christian  
BUONOMO, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude  
duquel elle font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/798/2016 du 1 er  
septembre 2016, expédié pour notification aux parties le 2 septembre 2016, le Tribunal des  
baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valables les congés donnés le 15 janvier  
2015 pour le 30 juin 2019 par D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ m 2 , situés dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à  
Genève (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé donné le 22 janvier 2015 pour le 31  
décembre 2018 par D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ , B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour les \_\_\_\_\_  
places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch.  
2), a accordé une prolongation de bail de deux ans à A\_\_\_\_\_ , B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_  
jusqu'au 30 juin 2021 pour l'arcade au rez-de-chaussée, les locaux aux \_\_\_\_\_ et  
\_\_\_\_\_ étages, la 2\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ étage ainsi que l'arcade d'environ \_\_\_\_\_ m 2 situés  
dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 3), a accordé une prolongation de bail de deux  
ans et six mois à A\_\_\_\_\_ , B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ jusqu'au 30 juin 2021 pour les \_\_\_\_\_  
places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève  
(ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure  
était gratuite (ch. 6). En substance, les premiers juges ont retenu que les congés donnés

n'étaient pas contraires aux règles de la bonne foi, le motif invoqué apparaissant réel et la validation du congé ne générant pas de disproportion manifeste des intérêts en présence. Le Tribunal a par ailleurs estimé que les locataires avaient démontré avoir effectué des recherches de locaux de remplacement, que de tels locaux étaient rares et que la cessation de leurs activités aurait des conséquences importantes sur leur situation financière. Prenant en outre en considération le long préavis de résiliation accordé par les bailleuses, le Tribunal a octroyé aux locataires une prolongation échéant au 30 juin 2021 pour l'ensemble des baux, sans préciser s'il entendait ainsi octroyer une première ou une unique prolongation.

B. a. Par acte expédié le 5 octobre 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que les congés donnés pour les arcades, les locaux et les places de parking soient annulés et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans renouvelable leur soit accordée.

b. Dans leur réponse du 7 novembre 2016, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleuses ou les intimées) concluent à la confirmation du jugement entrepris. c. Les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer, les parties ont été avisées le 1<sup>er</sup> décembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, locataires, et D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, bailleuses, ont conclu, le 6 septembre 2000, un contrat de bail portant sur la location d'une arcade au rez-de-chaussée, de locaux au \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ étages et une 2\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. Les locaux sont exploités sous l'enseigne "F\_\_\_\_\_", \_\_\_\_\_ . Le contrat a initialement été conclu pour une période de dix ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 31 décembre 2010, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de deux ans. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 262'128 fr. par année et l'acompte de charges à 39'480 fr. par année. Le contrat de bail prévoyait des travaux aux frais des locataires (art. 5), consistant en une rénovation complète de F\_\_\_\_\_, les bailleuses les prenant à leur charge à concurrence de 250'000 fr. Les locataires s'étaient engagés à ce que F\_\_\_\_\_ conserve \_\_\_\_\_. b. Le 14 décembre 2000, les parties ont également signé un contrat de sous-location, portant sur \_\_\_\_\_ places de parking extérieures situées dans la cour de l'immeuble, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 31 décembre 2010, avec clause de renouvellement tacite d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis d'un mois. Le loyer a été fixé à 8'640 fr. par année. c. Le 28 mai 2004, les parties ont signé un nouveau contrat de bail portant sur la location d'une arcade de 3\_\_\_\_\_ m 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de quinze ans et quinze jours, du 16 juin 2004 au 30 juin 2019. Le loyer de l'arcade a été fixé en dernier lieu à 103'212 fr. par année et les charges à 3'720 fr. par année. Des travaux de rénovation à hauteur de 358'000 fr. étaient prévus par les propriétaires, les locataires devant prendre à leur charge tout dépassement de ce montant. d. Les parties ont signé un avenant en date du 28 mai 2004, prolongeant au 30 juin 2019 la durée du contrat du 6 septembre 2000. e. Par avis officiels des 15 et 22 janvier 2015, les bailleuses ont résilié les contrats de bail portant sur les locaux pour le 30 juin 2019, et le contrat de sous-location portant sur les parkings extérieurs pour le 31 décembre 2018. Elles ont motivé les congés par la volonté de la fille de l'une des bailleuses et de son époux de reprendre l'exploitation des locaux. f. Le 3 février 2015, les locataires ont déposé trois requêtes en contestation de congés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées lors de l'audience du 2 juin 2015 et portées devant le Tribunal le 3 juillet 2015. Ils ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal déclare nuls

ou annule les congés, subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de six ans leur soit octroyée et, plus subsidiairement, en cas de refus de prolongation de bail, à ce qu'une indemnité de 512'000 fr. au moins leur soit versée en ce qui concerne l'arcade au rez-de-chaussée, les locaux aux \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ étages et la 2\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ étage et de 887'600 fr. au moins pour l'arcade de 3\_\_\_\_\_ m 2 , augmentée des prestations garanties par les contrats de bail. g. Par ordonnance du 10 juillet 2015, les trois procédures ont été jointes sous la cause portant le numéro C/2090/2015. h. Par mémoire réponse du 14 août 2015, les bailleuses ont conclu à ce que le Tribunal dise que les résiliations étaient valables, qu'aucune prolongation de bail n'était octroyée et qu'aucune indemnité n'était due. Elles ont allégué que G\_\_\_\_\_, fille d'E\_\_\_\_\_, souhaitait reprendre la gestion de F\_\_\_\_\_ avec son époux, H\_\_\_\_\_. Ce dernier, travaillant dans le domaine de \_\_\_\_\_ depuis 1996, était actuellement \_\_\_\_\_ du I\_\_\_\_\_ à 4\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ travaillait depuis 2012 aux côtés de son époux, dans ledit I\_\_\_\_\_. Elles ont également allégué que les locataires avaient d'autres établissements dans le canton et que les résiliations n'auraient que peu de conséquences sur leur situation économique. En outre, les investissements avaient été largement amortis. i. Par réplique du 14 octobre 2015, les locataires ont fourni des précisions sur les travaux, alléguant que ceux-ci avaient apporté une plus-value non négligeable à l'établissement. Par ailleurs, les rénovations faisaient partie intégrante du bâtiment et n'avaient pas encore été amorties. Ils n'exploitaient pas d'autres établissements dans le canton de Genève, mais un \_\_\_\_\_ à 5\_\_\_\_\_. S'ils perdaient la jouissance de F\_\_\_\_\_, ils ne pourraient pas poursuivre leur activité lucrative, le marché \_\_\_\_\_ à Genève étant saturé. Les bailleuses agissaient dans le seul but de s'approprier la clientèle et la réputation de F\_\_\_\_\_ acquises au fil des ans grâce à leurs investissements. L'intérêt personnel et actuel des bailleuses n'était au surplus pas justifié. j. Il ressort du dossier que les bailleuses ont investi plusieurs centaines de milliers de francs pour entretenir et rénover les locaux litigieux. Les locataires ont notamment pris à leur charge les frais d'installation d'un système de \_\_\_\_\_, de même que \_\_\_\_\_. k. Lors de l'audience du 3 décembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont admis que les bailleuses avaient participé à hauteur de 250'000 fr. aux travaux de rénovation prévus par le premier bail et n'ont pas été en mesure de prouver et chiffrer les travaux qu'ils avaient eux-mêmes réalisés en sus. Les locataires ont par ailleurs exposé avoir effectué des recherches de locaux dès qu'ils avaient reçu le congé. Ils avaient passé une annonce dans les journaux environ un mois auparavant. Ils avaient eu des contacts pour reprendre quelques \_\_\_\_\_ mais le prix du fonds de commerce demandé dépassait un million de francs. Ils avaient aussi effectué des recherches à 6\_\_\_\_\_. E\_\_\_\_\_ a déclaré que la reprise de la gestion de F\_\_\_\_\_ n'était pas urgente, mais qu'une échéance en 2019 était adéquate. Elle avait pris le soin de résilier le bail plusieurs années à l'avance pour que les locataires aient le temps de s'organiser. l. Par ordonnance du 8 décembre 2015, le Tribunal a notamment ordonné aux locataires de produire les factures relatives aux travaux à plus-value exécutés par leurs soins, et aux bailleuses de produire le descriptif, le plan et le devis des travaux mentionnés dans le contrat de bail du 28 mai 2004. m. Le 8 janvier 2016, les bailleuses ont produit un plan de l'arcade de 3\_\_\_\_\_ m 2 après travaux. n. Le 2 février 2016, les locataires ont produit un chargé de pièces complémentaire, comprenant notamment des fiches de salaires des employés, une facture de J\_\_\_\_\_ du 17 mars 2014 à hauteur de 30'500 fr. 05 pour du matériel ou mobilier de cuisine, un bulletin de livraison K\_\_\_\_\_ du 24 janvier 2014 portant sur un montant de 4'048 fr. 10, également pour du matériel ou mobilier de cuisine, et un lot de factures L\_\_\_\_\_ relatives à des recherches de locaux de

remplacement. o. Lors de l'audience du 4 février 2016, M\_\_\_\_\_, employé de la fiduciaire d'A\_\_\_\_\_, a déclaré que la société exploitait un autre \_\_\_\_\_ à 6\_\_\_\_\_ et que F\_\_\_\_\_ représentait 65% à 70% de son chiffre d'affaires. La société avait investi pour l'entretien de F\_\_\_\_\_, notamment dans des travaux de peinture en 2013 et 2014. F\_\_\_\_\_ dégageait un chiffre d'affaires annuel de 1'400'000 fr. La masse salariale se montait à 400'000 fr. par an. N\_\_\_\_\_, courtier en immobilier, a déclaré qu'il avait été chargé par A\_\_\_\_\_ de lui trouver un nouvel \_\_\_\_\_, de dimension et de rang semblables à F\_\_\_\_\_. Les locataires souhaitaient continuer à travailler dans la région lémanique. Ils préféraient acheter un établissement mais une location était aussi envisageable. Les \_\_\_\_\_ n'étaient pas faciles à trouver, il existait davantage \_\_\_\_\_. Concernant les \_\_\_\_\_, leur coût était trop important pour les locataires. Il pensait ne pas réussir à trouver un objet correspondant aux critères recherchés même avant 2018-2019. p. Lors de l'audience du 3 mars 2016, G\_\_\_\_\_, diplômée de l'Ecole \_\_\_\_\_, a déclaré que si elle venait à reprendre l'exploitation de F\_\_\_\_\_, elle se consacrerait entièrement à cette nouvelle activité. Son mari continuerait à travailler au I\_\_\_\_\_ de 4\_\_\_\_\_. Son objectif était de développer sa carrière professionnelle et d'augmenter les sources de revenus de son couple. Elle a admis être consciente du fait que ce projet ne pourrait pas être réalisé dans l'immédiat; elle souhaitait pouvoir reprendre la gestion de F\_\_\_\_\_ litigieux dès 2019. H\_\_\_\_\_, dont les parents étaient déjà actifs dans le domaine de \_\_\_\_\_ et de la \_\_\_\_\_, a déclaré que son épouse s'occuperait de la gestion administrative de F\_\_\_\_\_ et lui de la gestion opérationnelle, de F\_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_. Il pensait réduire à 50% son taux de travail dans l'I\_\_\_\_\_ à 4\_\_\_\_\_. Leur objectif commun était d'avoir leur propre établissement et de ne plus être employés. Ils envisageaient d'engager du personnel à Genève, afin que sa présence à F\_\_\_\_\_ ne soit pas continuellement requise. Il envisageait de réaliser ce projet dans un délai de cinq à six ans. Il était actuellement administrateur de la société qui exploite l'I\_\_\_\_\_ de 4\_\_\_\_\_. Tous deux ont déclaré que les bailleuses leur avaient déjà proposé de reprendre la gestion de F\_\_\_\_\_ une dizaine d'années auparavant, mais que, ne se sentant pas prêts, faute d'expérience suffisante, ils avaient alors décliné cette offre. q. Lors de l'audience du 28 avril 2016, O\_\_\_\_\_, administrateur de \_\_\_\_\_ "P\_\_\_\_\_" à Genève, a déclaré avoir été contacté par les locataires, qui souhaitaient éventuellement reprendre \_\_\_\_\_. Il leur avait remis un dossier et fait visiter les lieux mais n'avait pas eu de retour de leur part. Le fonds de commerce se montait à 1'500'000 fr. Q\_\_\_\_\_, propriétaire du fonds de commerce de \_\_\_\_\_ "R\_\_\_\_\_" à Genève, a déclaré qu'il avait eu des contacts avec les locataires au cours du dernier trimestre 2015 au sujet du rachat de la société. Ces derniers avaient visité l'établissement et avaient reçu une proposition d'achat de 1'000'000 fr. Ils avaient alors fait une contreproposition, qui avait été refusée. Il avait acquis cet objet après deux ans de recherches. r. Lors de l'audience du 26 mai 2016, S\_\_\_\_\_, architecte, a déclaré qu'il avait été mandaté par T\_\_\_\_\_ en 2002 pour des travaux de transformation de F\_\_\_\_\_. Il a confirmé le devis produit par les bailleuses et a indiqué que les travaux entrepris correspondaient au devis. Les travaux avaient été payés par la régie, au moyen du loyer qui avait été "bloqué" à cet effet pendant une année. s. Par mémoires des 29 juillet et 2 août 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions, suite à quoi la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 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 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 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. 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; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 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). 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, 4<sup>ème</sup> 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). 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. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont validé le congé, de sorte que le jugement sera confirmé sur ce point. 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. 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). 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). 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. 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). \* \* \* \* \* 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 1 er 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, 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 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.