

GE_GERICHTE C/24449/2014 vom 28. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24449_2014

FR: GE_GERICHTE C/24449/2014 du 28 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE C/24449/2014 del 28 novembre 2016

Regeste

RÉSILIATION ; BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL ; USAGE PERSONNEL ; BAILLEUR(BAIL À LOYER) | CO.271.1; CO.272;

Erwägungen

E. 2

ème édition, n. 6, ad art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LCHAT, op. cit, loc cit.). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant le congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190 , consid. 2). 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, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010). Plus particulièrement, un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/1273/2005 du 14 novembre 2005). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, 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. Le bailleur n'a pas à démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve. Faute de preuve par le locataire de son caractère abusif, le congé est valable (ACJC/1154/2009). 3.2 En l'espèce, le locataire n'a pas démontré que la résiliation était abusive et contrevient aux règles de la bonne foi. La mauvaise foi de la bailleuse n'a pas été démontrée. La résiliation repose sur un intérêt digne de protection, à savoir l'exercice par la bailleuse de ses activités professionnelles

dans les locaux litigieux. Il n'a pas non plus été démontré que la bailleuse avait adopté une attitude déloyale, ni que la résiliation résultait d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou que le motif était manifestement un prétexte. En outre, il n'a pas non plus été démontré que le congé est purement chicanier. Au vu des éléments, il apparaît au contraire que le congé répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Il résulte de la procédure que les baux des autres locataires ont également été résiliés et que la bailleuse a d'ores et déjà commencé à s'installer dans les locaux. Elle a par ailleurs durant la procédure installé plusieurs machines et des employés travaillent dans les locaux qu'elle occupe. Le fait qu'elle n'ait pas prouvé faire l'objet de plaintes à 2 _____ et qu'elle entende y développer un projet immobilier ne saurait être constitutif d'un abus de droit. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré que le congé était valable. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera en conséquence confirmé.

E. 4

Selon l'appelant, le Tribunal a également violé l'art. 272 al. 1 CO, en lui accordant, à tort, une prolongation unique d'une année de son bail, soit jusqu'au 31 août 2018. Selon l'intimée, le Tribunal a violé l'art. 272 al. 1 et 2 CO, ainsi que l'art. 4 CC en accordant une prolongation de bail. Selon elle, aucune prolongation n'était justifiée.

E. 4.1

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. 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 les 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 de 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 p. 198; 102 II 254). Si le locataire a procédé, à ses risques et périls, à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2015 du 11 mai 2015; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 43 et 28 ad art. 272 CO). Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif; s'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient - lié à la résiliation elle-même - ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18 avril 1994 C c/ X. SA). 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 cons. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265 -266; 102 II 254 = JT 1977 I 558). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation

familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Ce choix doit lui permettre de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009, consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 précité consid. 3.2). Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014), le Tribunal fédéral a rappelé que le pouvoir d'appréciation dont disposait le juge ne signifiait pas qu'il pouvait décider à sa guise mais qu'il devait, au contraire, motiver son choix et exposer dans son jugement les motifs ayant emporté sa conviction (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arrêts cités). 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. 35 et 36 ad art. 272b CO). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans un 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. 4.2

En l'occurrence, le locataire occupe les locaux depuis un peu plus de quatre ans. Le congé lui a été notifié plus de deux ans et demi avant son échéance. En outre, il n'a produit aucune preuve concernant ses recherches de locaux de remplacement. Le locataire n'a pas démontré que ses critères de recherche seraient à ce point particuliers qu'ils l'empêcheraient de trouver un local adéquat durant la période relativement longue allant de la résiliation du bail le 12 novembre 2014 pour son échéance le 31 août 2017. Ainsi, durant ce laps de temps, le locataire devrait pouvoir trouver des locaux convenables, pour autant qu'il entreprenne les recherches nécessaires. D'un autre côté, le besoin de la bailleuse n'est pas véritablement urgent. En conséquence, une unique prolongation de bail d'une année, échéant au 31 août 2018, concilie de manière équitable les intérêts opposés des parties. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera en conséquence confirmé.

E. 5

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 29 avril 2016 par A_____ contre les chiffres 1 et 2 du jugement JTBL/219/2016 rendu le 10 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24449/2014-2. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 2 juin 2016 par C_____ contre le chiffre 2 de ce jugement. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Bertrand REICH, 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.