

VD_FINDINFO HC / 2022 / 824 vom 17. Oktober 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___824

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 824 du 17 octobre 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 824 del 17 ottobre 2022

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION, DÉLAI DE RÉSILIATION | 271 CO, 271a CO

Erwägungen

E. 1.1

Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

E. 1.2

En l'espèce, le montant du loyer est de 2'500 fr., frais accessoires non compris. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile par la bailleuse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sous cet angle.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF

5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, in : SJ 2013 I 311) . Il appartient à la partie qui entend se prévaloir de nova devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux.

E. 2.3

En l'espèce, les intimés remettent en cause la recevabilité de l'appel, sous l'angle des conclusions prises. Ils relèvent que la conclusion I porte sur la validité de la résiliation de bail relative à l'appartement de quatre pièces en duplex dans les combles de l'immeuble sis [...], ainsi que ses dépendances, ce dernier ajout étant irrecevable du fait qu'il n'était pas mentionné dans les conclusions reconventionnelles du 17 décembre 2020. Si effectivement ces conclusions avaient trait à l'appartement de quatre pièces en duplex dans les combles de l'immeuble précité, il ne fait nul doute que le litige portait sur l'ensemble de la location, définie sous consid. 1 du jugement entrepris. D'ailleurs, les premiers juges ne s'y sont pas trompés puisqu'ils ont annulé la résiliation de bail relative à l'appartement de quatre pièces en duplex ainsi qu'à ses dépendances. L'argument des intimés confine à la témérité. Quant à la durée de l'unique prolongation requise en appel, de 3 ans, alors qu'elle était de deux ans en première instance, elle ne saurait être déterminante, dès lors que cette question doit être revue d'office par les magistrats de deuxième instance. En effet, en application de l'art. 273 al. 5 CO, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulation de congé, elle doit examiner d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e édition 2016, n. 2277 p. 309). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 6 septembre 2013/458 consid. 3.4 et les réf. cit.). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 consid. 5).

E. 2.4

Partant, l'appel est recevable et il en va de même des conclusions prises par l'appelante en deuxième instance.

E. 3.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid.

E. 3.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit – soit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire – justifient l'annulation du congé. 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 (ATF 136 III 190 consid. 2 et les réf. cit.). Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1), ou 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 (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 962-963). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). En particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas contestable (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les réf. cit.). Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1) ; à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine ; TF 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1 ; TF 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1 ; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et la réf. cit.) En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (TF 4A_143/2021 du 31 août 2021 consid. 7.2). Il a été jugé que le congé donné pour mettre fin à des querelles incessantes entre des locataires de l'immeuble ou en raison d'une violation persistante du devoir de diligence du locataire qui a entreposé des meubles sur le palier ne saurait être jugée contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.4 ; TF 4A_253/2018 du 5 novembre 2018 consid. 7).

E. 4.1

L'appelante revient sur un certain nombre de faits et reproche tout d'abord aux premiers juges de n'avoir fait que résumer le courriel du 6 juillet 2019 de P._____. L'état de fait a été complété par la teneur dudit courriel et par les précisions apportées à son sujet par son

auteur personnellement lors de son témoignage en audience.

E. 4.2

La question de la médiation est importante, puisqu'elle fonde l'attitude contradictoire contraire à la bonne foi de la bailleresse retenue par les premiers juges. Il a été posé à ce sujet que la bailleresse a initié un processus de médiation pour ensuite y mettre un terme. L'appelante revient sur cette question et demande qu'un extrait du courriel du 22 juillet 2019 et l'entier du courriel du 12 août 2019 du médiateur A. _____ soient reproduits. L'état de fait a été complété en conséquence. Les photos produites en première instance, datées du 2 octobre 2019, du 15 novembre 2019 et du 1^{er} janvier 2020, ainsi que celles référencées sous pièce 126 ont également été intégrées à l'état de fait qui précède. L'appelante revient en outre sur la chronologie des faits, en rappelant, respectivement précisant, plusieurs dates : la séance de médiation a eu lieu le 24 juin 2019, l'armoire litigieuse a été évacuée en décembre 2019 et des objets dans les parties communes de l'immeuble étaient toujours entreposés le 1^{er} janvier 2020. Il en sera question ci-après.

E. 5

En premier lieu, il convient de ne pas perdre de vue qu'il s'agit d'un congé ordinaire notifié pour l'échéance contractuelle et respectant le délai de résiliation prévu par le contrat. Ensuite, en accord avec ce que souligne l'appelante, on ne saurait dire que c'est la bailleresse qui a mis un terme au processus de médiation après l'avoir initié. Bien plus, il ressort des courriels mis en exergue par l'appelante que le médiateur a dû mettre un terme à la médiation du fait de l'absence d'accord des participants sur l'organisation d'une séance supplémentaire à celle qui a eu lieu le 24 juin 2019. Bien que jugée nécessaire par le médiateur, une nouvelle séance de médiation ne s'est pas tenue en raison du refus de la plupart des personnes concernées et invitées à y participer. Il peut même être déduit de la procédure de médiation entamée que la bailleresse n'a pas agi sur un coup de tête mais a au contraire cherché à trouver des solutions, démarche qui s'est toutefois soldée par un relatif échec. On ne saurait donc constater que le motif du congé est purement chicanier. Au contraire, il ressort du dossier que les difficultés sont présentes depuis un certain temps, qu'elles ont perduré au-delà du 24 juin 2019 et que c'est bien cette situation qui a amené à la résiliation litigieuse. On ne saurait soutenir, compte tenu du contexte, que la résiliation n'est qu'un prétexte, a fortiori vu la taille réduite de l'immeuble et de l'affectation communautaire de nombre de ses parties communes, ce qui rend la cohabitation d'autant plus difficile en cas de conflit. La situation litigieuse s'inscrit dans le cadre de la jurisprudence citée plus haut, qui a admis la violation persistante du devoir de diligence du locataire pour entreposage de meubles sur le palier de l'immeuble, étant observé que, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, le comportement stigmatisé des locataires intimés a perduré au-delà du 24 juin 2019, puisqu'il avait encore lieu à tout le moins en décembre 2019 – mois durant lequel l'évacuation de l'armoire a finalement eu lieu –, soit peu avant la résiliation du bail. La teneur du courrier des intimés du 14 octobre 2019 laisse par ailleurs entrevoir une imperméabilité des intimés face à la situation et aux griefs qui leur sont formulés. Les questions liées aux objets photographiés en janvier 2020 dans les couloirs de l'immeuble, sur lesquels revient l'appelante et qui n'ont fait l'objet d'aucun allégué, peuvent demeurer en l'état, ce d'autant plus que les intimés ont eux-mêmes allégué qu'ils continuaient d'entreposer une trottinette et un vélo d'enfant dans le hall d'entrée. Le congé ne consacre en définitive aucune disproportion grossière des intérêts en présence dans le contexte qui est celui de l'immeuble abritant l'objet du bail. Il

ne s'agit pas davantage d'un congé bagatelle donné pour un manquement isolé. Et, comme déjà mentionné, la bailleuse a pris au sérieux cette situation conflictuelle en ayant essayé d'y remédier mais sans succès, ce qui a conduit à sa volonté finale de mettre un terme au contrat. Enfin, l'attitude contradictoire telle que retenue par les premiers juges ne peut pas être validée, au motif que ce n'est pas la bailleuse qui a mis fin au processus de médiation, contrairement à ce qui a été retenu en première instance. On ne saurait encore soutenir que l'appelante a toléré le comportement des locataires et qu'elle ne saurait prendre appui sur cette situation pour motiver la résiliation. La résiliation du bail des intimés est valable et, partant, le grief de l'appelante est fondé.

E. 6

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'examiner la question de la prolongation du bail.

E. 6.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'al. 2 de cette disposition précise 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) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; TF 4A_281/2008 du 12 septembre 2008 ; Lachat, op. cit., p. 1000). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 consid. 3b). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4). La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.167/2004 du 3 août 2004 consid. 3.1). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière

de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_159/2018 du

E. 6.2

Aucun intérêt prépondérant de la bailleresse n'impose une fin rapide au contrat, la situation perdurant depuis un certain temps. En effet, si les autres locataires se sont plaints à de multiples reprises de l'attitude des intimés, ils ne menacent à ce jour plus de partir ou de requérir une baisse de loyer. Il y a toutefois lieu de tenir compte du fait que la cohabitation dans ce petit immeuble aux nombreuses parties communes partagées peut être particulièrement pénible en cas de conflit. Les intimés ont démontré qu'ils faisaient peu de cas des doléances de leurs voisins ou de leur bailleresse et persistaient à adopter les comportements qui leur étaient reprochés. D'ailleurs, malgré la résiliation de leur bail pour ce motif notamment, ils continuent à entreposer des objets dans le hall d'entrée de l'immeuble et ne semblent pas disposés à remettre en question leur appréciation de la situation. De plus, les intimés évoquent leur situation familiale et l'organisation mise en place à [...] en lien avec la garde de leur fille, sans pour autant se prévaloir de difficultés concrètes qu'ils pourraient rencontrer pour se reloger. Ils se prévalent en effet, de manière générale, du fait que le marché locatif se serait durci, que les loyers auraient augmenté et qu'ils n'auraient pas constaté la disponibilité d'un bien équivalent, malgré leurs recherches. Ils n'établissent toutefois pas qu'en déployant les efforts nécessaires aucune solution de remplacement ne pourrait être trouvée. Au contraire, tout porte à croire que les intimés ne devraient pas rencontrer d'obstacle particulier pour se procurer un nouveau lieu de vie. Non seulement, ils exercent tous deux une activité professionnelle – l'intimé étant quant à lui avocat – et disposent ainsi d'une situation financière favorable, mais ils se prévalent également en procédure de leur excellente intégration sociale dans la région, de sorte qu'il n'y a aucune raison de douter qu'il leur sera aisé de se reloger de manière appropriée. Dans ces conditions, il se justifie d'accorder aux intimés une unique prolongation de bail d'une durée de trois ans, à savoir jusqu'au 1^{er} juillet 2023. Il y a également lieu de donner suite aux mesures d'exécution forcée directe (art. 236 al. 3 et 337 CPC) requises par l'appelante et de les ordonner.

7. 7.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé dans le sens de ce qui précède. L'appelante obtient ainsi entièrement gain de cause tant sur la validité de la résiliation que sur la durée de la prolongation. Cependant, dans la mesure où le jugement de première instance a été rendu sans frais judiciaires, ni dépens, il n'y a pas lieu d'y revenir à ce stade.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Ces derniers verseront, solidairement entre eux, à l'appelante la somme de 5'000 fr. (art. 106 al. 1 et 3 CPC, art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance, soit un montant total de 6'900 fr. (1'900 + 5'000) à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

E. 11

juillet 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge de fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid.

3.1 ; TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, publié in SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, publié in SJ 2012 I 473). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A_411/2017 du 21 février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443 consid. 5 ; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; Svit, Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 4 e éd. 2018, n. 6 ad art. 272b CO).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.