Urteilskopf

135 III 121

17. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause Etat de Genève contre X. (recours en matière civile) 4A_318/2008 du 11 novembre 2008

Regeste (de):
Art. 272 Abs. 2 lit. d OR; vermietete Geschäftsräume, die sich auf einem Grundstück befinden, das der Vermieter nach dem Abbruch des Gebäudes für ein bedeutendes Infrastrukturprojekt nutzen will; gerichtliche Erstreckung des Mietverhältnisses.

Ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter über die Bewilligung verfügt, um die Bauarbeiten aufzunehmen, aber nicht vorher, geht sein Bedarf an der Mietsache demjenigen des Mieters vor. Der Richter darf nicht eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum unbestimmten Zeitpunkt gewähren, in dem die für das Projekt erforderliche rechtskräftige Polizeibewilligung vorliegt. Er hat eine Erstreckung auf bestimmte Zeit zu gewähren; im gegebenen Zeitpunkt kann der Mieter eine zweite Erstreckung verlangen, falls der Stand des Vorhabens es rechtfertigt und die anderen gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind (E. 2-5).

Regeste (fr):
Art. 272 al. 2 let. d CO; locaux commerciaux actuellement loués, existant sur un bien-fonds que le bailleur veut affecter, après démolition du bâtiment, à un projet d'infrastructure important; prolongation judiciaire du bail à loyer.

Dès le moment où le bailleur sera autorisé à commencer les travaux, mais pas avant, son besoin du bien loué primera celui du locataire. Le juge ne peut pas accorder une prolongation du bail à l'échéance indéterminée, liée à l'entrée en force exécutoire de l'autorisation administrative nécessaire au projet. Il doit accorder une première prolongation de durée déterminée; le moment venu, si l'état du projet le justifie et si les autres conditions légales sont satisfaites, le locataire demandera une seconde prolongation (consid. 2-5).

Regesto (it):
Art. 272 cpv. 2 lett. d CO; locali commerciali attualmente locati, situati su di un fondo che il locatore, una volta demolito lo stabile, vuole destinare a un importante progetto d'infrastruttura; protrazione del contratto di locazione mediante decisione giudiziaria.

Il bisogno del locatore prevale su quello del conduttore a partire dal momento in cui il locatore viene autorizzato a cominciare i lavori, non prima. Il giudice non può accordare una proroga della locazione con scadenza indeterminata, legata alla crescita in giudicato dell'autorizzazione amministrativa necessaria al progetto. Deve accordare una prima proroga di durata determinata; dopodiché, una volta venuto il momento, se lo stato del progetto lo giustifica e se le altre condizioni legali sono soddisfatte, il conduttore può domandare una seconda protrazione (consid. 2-5).

Sachverhalt ab Seite 122

Depuis 1961, un atelier de carrosserie et de réparation d'automobiles est exploité dans des locaux sis sur un bien-fonds de Genève, où se trouve également la gare des Eaux-Vives qui est la tête de ligne du chemin de fer Genève - Annemasse. Les locaux sont actuellement pris en location par X., celui-ci ayant conclu, le 29 septembre 1994, un contrat de bail à loyer avec l'Etat de Genève qui est propriétaire du fonds et du chemin de fer. Le locataire acquitte un loyer annuel au montant de 12'720 fr., charges en sus. Le 24 février 2004, le bailleur a résilié ce contrat avec effet au 31 décembre suivant, en raison de l'avancement d'un projet de liaison ferroviaire Genève-Cornavin - Genève-Eaux-Vives - Annemasse (ci-après: la liaison CEVA) destiné à remplacer l'infrastructure actuelle. Le tracé et les aménagements prévus empiètent sur les surfaces louées et nécessitent la démolition des bâtiments. Le 25 mars 2004, devant la commission de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, le locataire a ouvert action contre le bailleur. Sa demande tendait principalement à l'annulation du congé, qu'il tenait pour abusif; subsidiairement, la demande tendait à la prolongation du bail. L'Etat défendeur a pris des conclusions selon lesquelles il acquiesçait à une prolongation unique, qui arriverait à échéance le jour où la décision d'approbation des plans de la liaison CEVA, à prendre par l'autorité administrative fédérale, acquerrait force exécutoire.
Le tribunal s'est prononcé le 17 octobre 2007; il a reconnu la validité du congé et accordé au demandeur une unique prolongation du contrat, jusqu'à l'entrée en force exécutoire de la décision d'approbation des plans, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2010. Le demandeur ayant appelé de ce jugement, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a statué le 16 juin 2008. Elle a réformé la décision en ce sens que le demandeur bénéficie d'une prolongation de son bail jusqu'au 31 décembre 2010. Le 6 mai 2008, l'Office fédéral des transports a pris une décision d'approbation des plans de la liaison CEVA; contre ce prononcé, des recours sont actuellement pendants devant le Tribunal administratif fédéral.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur a requis le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Chambre d'appel en ce sens que le demandeur soit reconnu au bénéfice d'une unique prolongation de son bail, qui expirera six mois après l'entrée en force exécutoire de la décision d'approbation des plans de la liaison CEVA. Le demandeur a conclu au rejet du recours.
Le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours, dans la mesure où celui-ci était recevable; il a réformé l'arrêt de la Chambre d'appel en ce sens que le demandeur obtient, pour le bail à loyer le liant au défendeur, une première prolongation expirant au 30 juin 2009.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. 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. En l'occurrence, il est constant que les parties se sont liées par un bail de locaux commerciaux. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou

lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir

BGE 135 III 121 S. 124

d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (même arrêt; voir aussi ATF 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; ATF 132 III 109 consid. 2 p. 111/112).

3. Le Tribunal des baux et loyers a évalué les intérêts respectifs des parties et il est parvenu à la conclusion que dès le moment où le défendeur pourra commencer les travaux de la liaison CEVA, son intérêt à récupérer les biens loués primera celui du demandeur à les conserver plus longtemps. Il a donc accordé une prolongation unique qui devait expirer à l'entrée en force exécutoire de la décision d'approbation des plans, mais sans dépasser le maximum légal de six ans. La Chambre d'appel a retenu que le droit fédéral ne permet pas d'accorder, comme l'a fait le tribunal, une prolongation à l'échéance indéterminée, et que le juge est au contraire tenu, s'il accorde une prolongation, de spécifier une durée ou une date d'échéance précises. Elle a réformé le jugement pour fixer la durée de la prolongation au maximum légal de six ans. Quant au laps ainsi retenu, la Chambre d'appel s'est exprimée comme suit: "Le bailleur ne s'étant pas opposé à la prolongation de six ans accordée, à titre subsidiaire, à l'appelant, il n'y a pas lieu d'examiner si cette durée devrait être raccourcie."
Parmi d'autres griefs, le défendeur reproche à la Chambre d'appel de n'avoir pas effectué la pesée d'intérêts exigée par la loi. Il invoque aussi la décision d'approbation des plans intervenue le 6 mai 2008, dont, semble-t-il, il ne s'est pas prévalu dans l'instance précédente, en affirmant qu'elle pourrait entrer en force rapidement. Dans sa réponse au recours, le demandeur allègue que cette décision, loin d'autoriser le commencement des travaux dans le secteur de la gare des Eaux-Vives, invite les maîtres de l'ouvrage à fournir des plans supplémentaires, et que, de plus, des recours sont interjetés contre elle.
Selon l'art. 99 al. 1 LTF, aucun fait nouveau ni aucune preuve nouvelle ne peuvent être présentés en instance fédérale, "à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente". Il n'appartient donc pas au Tribunal fédéral de se faire remettre la décision d'approbation des plans, dont seules quelques pages sont produites, pour en discuter la portée; les arguments développés à ce sujet sont irrecevables.

BGE 135 III 121 S. 125

4. En doctrine, plusieurs auteurs estiment que l'échéance d'une prolongation de bail ne peut pas être valablement reliée à un événement futur et incertain, tel que l'entrée en force d'une autorisation de construire à obtenir par le bailleur, qui aura pour objet la transformation ou la démolition de la chose louée. Ils exposent que cette solution engendrerait une insécurité inacceptable, d'une part parce que le locataire serait incité à retarder, s'il le peut, l'accomplissement de la condition fixée par le jugement, et d'autre part parce que, en soi, constater ledit accomplissement pourrait constituer une nouvelle source de litige (RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, 3e éd. 2008, n°12 ad art. 272b CO; MARKUS MOSER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Artikel 267a-267f des Obligationenrechts, 1975, p. 106/107; voir aussi DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 4.8 p. 785; PETER HIGI, Commentaire zurichois, 1996, no 9 ad art. 272b CO; BRUNO GIGER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, 1995, p. 124; JEAN-PIERRE MENGE, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, thèse Bâle 1993, p. 150/151). Aucun auteur n'exprime l'opinion contraire, et il est évident qu'une décision de prolongation doit renseigner clairement les deux parties quant au moment où le contrat prolongé arrivera à échéance. Conformément à l'opinion de la Chambre d'appel, il est ainsi exclu que la durée d'une prolongation judiciaire du bail à loyer soit indéter-

minée et qu'elle dépende d'un événement incertain. Par conséquent, le recours est mal fondé dans la mesure où il tend à une solution de ce type.

5. Selon l'art. 272 al. 2 let. d CO, le juge doit notamment prendre en considération le besoin que le bailleur peut avoir à utiliser lui-même les locaux loués, ainsi que l'urgence de ce besoin. En l'espèce, l'intérêt du demandeur devra, le moment venu, céder le pas à celui du défendeur, en ce sens que la présence de celui-là dans les locaux concernés ne devra pas se trouver à l'origine d'un retard dans la réalisation du projet CEVA. Cette appréciation des premiers juges n'a pas été contredite par la Chambre d'appel et elle n'est pas non plus, sinon par de simples dénégations, mise en doute dans la réponse au recours. Néanmoins, la Chambre d'appel n'a pas tenu compte de l'intérêt du défendeur et elle a accordé d'emblée, sans plus de discussion, une prolongation de six ans au demandeur. Ce procédé est incompatible avec l'art. 272 al. 2 let. d CO. Compte tenu qu'il est difficile de prévoir le moment où le demandeur devra évacuer les lieux, sauf à nuire gravement aux intérêts du défendeur,

et qu'une évacuation immédiate aurait pour lui des conséquences pénibles, il s'impose de ne lui accorder qu'une prolongation de durée inférieure à six ans, mais susceptible de renouvellement. Au besoin, à supposer que le demandeur ne parvienne pas à trouver d'autres locaux avant l'échéance, il demandera une seconde prolongation de son bail; les autorités statueront alors selon la situation des parties et l'état du projet CEVA au moment de cette nouvelle décision (cf. BISANG ET AL., op. cit., no 7 ad art. 272b CO; LACHAT, op. cit., ch. 4.2 p. 783). En considération du laps dont le demandeur a déjà bénéficié, il se justifie de fixer l'échéance de la première prolongation au 30 juin 2009.