

**Tribunal fédéral - 4A\_57/2012**

**Ire Cour de droit civil**

**Arrêt du 29 juin 2012**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Marino Montini, Prolongation du bail : pesée des intérêts en présence et pouvoir d'appréciation du juge

Newsletter Bail.ch août 2012

**Newsletter juin 2012**

Effet d'un arrêt de renvoi émanant du Tribunal fédéral ; droit à la preuve ; pesée des intérêts en matière de prolongation et pouvoir d'appréciation

**Art. 4, 8 CC ; 29 al. 2**

**Cst. féd. ; 272 CO**



## Prolongation du bail : pesée des intérêts en présence et pouvoir d'appréciation du juge

**Marino Montini**

### **I. Objet de l'arrêt**

L'arrêt traite en particulier du pouvoir d'appréciation du juge en matière de prolongation du bail.

### **II. Résumé de l'arrêt**

#### **A. Les faits**

Les bailleurs E.X. et F.X. ont remis à bail à l'association Y. un local commercial de quelque 100 m<sup>2</sup>, destiné à recevoir des réunions de dite association, qui est un centre religieux et culturel hindou. Le contrat a été conclu pour une première durée fixe de 5 ans, à compter du mois d'avril 1996. Dès l'été 1996, E.X. s'est adressé à plusieurs reprises à l'association pour lui reprocher divers manquements dans l'utilisation des locaux (cuisine commune laissée en désordre et sale, chaussures qui s'accumulent dans les couloirs, utilisation indue des parkings des autres locataires, saleté dans la montée d'escaliers et les WC). Les bailleurs ont résilié le contrat par deux fois, le 28 février 2000 et le 5 avril 2001. Les parties ont finalement décidé de poursuivre leur relation contractuelle sur la base d'un nouveau contrat prenant effet le 1er avril 2001 et arrivant à échéance le 31 mars 2006, le loyer annuel étant fixé en définitive à 24'000 francs. Ce bail devait se renouveler ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné six mois avant l'échéance. Le loyer a été fixé en dernier lieu, dès le 1er avril 2007, à 25'200 francs. Des locataires voisins se sont plaints des désagréments causés par l'activité de l'association. Une entreprise locataire a même quitté les lieux. Par avis officiel du 24 septembre 2007, les bailleurs ont résilié le bail pour sa prochaine échéance, le 31 mars 2008. L'association a alors demandé l'annulation du congé et, subsidiairement, une prolongation du bail pour une durée de six ans. Si la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève ont tous deux retenu que le congé était valable, tout en accordant une unique prolongation de bail, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le congé donné à l'association. Saisi d'un recours des bailleurs, le Tribunal fédéral, par arrêt du 4 février 2011, l'a admis et a annulé l'arrêt du 11 octobre 2010; il a déclaré que le congé était valable et a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle statue sur la demande en prolongation du bail et en évacuation. La cause ayant été remise au rôle de la Chambre des baux et loyers, celle-ci a accordé à l'association une unique prolongation de bail de trois ans échéant le 31 mars 2011 et a, par voie de conséquence, condamné l'association à évacuer les locaux. L'association Y. dépose alors un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

## B. Le droit

Le Tribunal fédéral relève tout d'abord que s'il est saisi une deuxième fois du même litige, il reste lié par son précédent arrêt de renvoi, tant sur les points de fait que de droit qui sont couverts par cette décision.

Il note ensuite que lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. Cela étant, peu importe son fondement, le droit à la preuve ne peut être reconnu que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, au moyen d'une mesure probatoire adéquate, laquelle doit avoir été valablement offerte selon les règles de la loi de procédure applicable; par ailleurs, le droit à la preuve n'est pas violé si le juge, à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait pas modifier sa conviction<sup>1</sup>.

Sur la question de la prolongation, notre haute Cour rappelle enfin ses principes aujourd'hui bien établis. Ainsi, dans sa pesée des intérêts en présence et sa prise en compte du but de la prolongation, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée. A ce propos, 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 tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation.

Enfin, notre haute Cour précise une fois encore qu'elle n'a pas à substituer, sur recours, sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure.

## III. Analyse

L'arrêt ici commenté constitue un utile rappel de jurisprudence en matière de prolongation du bail<sup>2</sup>. En substance, il reconnaît le pouvoir d'appréciation des premiers juges et la retenue dont doit faire preuve notre haute Cour si elle est saisie d'un recours en la matière.

En passant en revue les intérêts en présence en cette affaire, notre haute Cour apporte ensuite une précision qui nous semble assurément opportune. S'il est évident qu'en l'occurrence, la résiliation du contrat de bail est intervenue en raison des (importants) désagréments causés par la locataire à son voisinage, le Tribunal fédéral relève que, pour les mêmes raisons, le voisinage de l'association n'est pas spécialement souhaité ce qui rend ainsi difficile, pour elle, de trouver des locaux commerciaux.

Notre haute Cour y voit donc deux intérêts sérieux qui s'opposent. En présence de tels intérêts (importants) opposés, la détermination de la durée de prolongation est une question d'appréciation. 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 s'il 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 tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s.

<sup>2</sup> S'agissant des critères entrant dans le cadre de la pesée des intérêts, le lecteur est renvoyé aux développements de CONOD, in : CPra, Bail-CONOD, N 15 ss ad art. 272 CO.

<sup>3</sup> ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230; de façon générale: ATF 130 III 28 consid. 4.1 p. 32, 213 consid. 3.1 p. 220, 571 consid. 4.3 p. 576.

En guise de conclusion, c'est le lieu d'approuver cette décision même si cela peut apparaître critiquable aux yeux du bailleur de se voir opposer une prolongation du bail plus longue, en raison justement de la prise en considération, cette fois en faveur du locataire, des motifs qui ont présidé au congé (voisinage de la locataire peu souhaité, avec les difficultés qui en découlent de retrouver des locaux de remplacement). Autrement dit, les motifs et circonstances de la résiliation permettent, dans certaines situations, à la fois au bailleur de justifier son congé et à la fois au locataire d'obtenir une prolongation de son bail plus conséquente.