

Tribunal fédéral - 4A_429/2015
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 28 octobre 2015

Prolongation du bail ; droit
à la preuve

Conséquences pénibles ;
appréciation anticipée des
preuves

Art. 29 al. 2 Cst. ; 272 al. 1,
272b al. 1 CO



Le locataire de locaux commerciaux auxquels le bailleur **bloque l'accès** pour cause de travaux, le forçant par là à **abandonner l'exploitation de son commerce**, peut **élever les prétentions que l'art. 259a CO lui confère**. S'il ne fait pas valoir des prétentions en ce sens et que le bailleur résilie par la suite, le locataire ne saurait obtenir une prolongation du bail. Dans la mesure où il a cessé d'exploiter son commerce, **une résiliation n'aura pas de conséquences pénibles pour lui**. Le refus par l'autorité inférieure de faire administrer **des moyens de preuve visant à prouver que le blocage de l'accès a rendu impossible l'exploitation de son commerce constitue une appréciation anticipée des preuves correcte**, qui ne viole pas le droit d'être entendu (consid. 3).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
demandeur et recourant,

contre

Z. SA,
représentée par Me Nicolas Piérard,
défenderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 29 juin 2015 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Dès 1994, dans un bâtiment sis à Vernier, X. a pris à bail un local d'environ 140 m² destiné à l'exploitation d'un atelier de mécanique sur automobiles. Le loyer initial s'élevait à 12'000 fr. par année; il était indexé à l'indice officiel suisse des prix à la consommation.

Dès la fin de 2010, X. a cessé l'exploitation de son atelier.

Le 21 novembre 2012, usant d'une formule officielle, la bailleresse Z. SA a résilié le contrat avec effet au 31 décembre 2013; elle annonçait l'intention de démolir le bâtiment conformément à une autorisation administrative qu'elle avait reçue.

Le 14 décembre 2012, X. a ouvert action contre Z. SA devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le tribunal était requis d'annuler le congé ou, subsidiairement, de prolonger le contrat pour une durée de six ans venant à échéance le 30 novembre 2019.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action. Elle a présenté des conclusions reconventionnelles: le demandeur devait être condamné à évacuer le local sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, et le tribunal était requis d'ordonner d'emblée l'évacuation forcée.

Le tribunal s'est prononcé le 8 octobre 2014. Il a rejeté l'action principale; il a partiellement accueilli l'action reconventionnelle, en ce sens que le demandeur est condamné à évacuer le local, au besoin sous contrainte de la force publique mais sans menace d'une sanction pénale.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 29 juin 2015 sur l'appel du demandeur; elle a confirmé le jugement.

B.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur saisit le Tribunal fédéral de conclusions correspondant, en substance, à celles de sa demande en justice.

La défenderesse n'a pas été invitée à répondre.

Considérant en droit :

1.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail et sur l'expulsion du locataire, 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; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel supérieur à 12'000 fr., la valeur litigieuse minimum de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) est atteinte.

2.

A teneur de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le recours adressé au Tribunal fédéral doit être motivé (al. 1) et les motifs doivent exposer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit (2). La partie recourante doit discuter les motifs de cette décision et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Il n'est pas indispensable que cette partie désigne précisément les dispositions légales ou les principes non écrits qu'elle tient pour violés; il est toutefois indispensable qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles ont été prétendument transgressées (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89). Dans la présente contestation, en tant que les conclusions présentées tendent à l'annulation du congé signifié le 21 novembre 2012, le recours est irrecevable car sa motivation ne permet pas de reconnaître en quoi cette résiliation est tenue pour contraire aux art. 271 ou 271a CO.

3.

Les conclusions présentées tendent subsidiairement à la prolongation judiciaire du contrat.

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.

La Cour de justice retient que la fin du contrat n'entraîne pas de conséquences pénibles pour le demandeur parce que celui-ci a cessé l'exploitation de son atelier de mécanique sur automobiles dès la fin de 2010 et qu'il exerce depuis l'activité de chauffeur de taxi.

Le demandeur a allégué et il persiste à alléguer que la cessation de son exploitation est imputable au comportement de la défenderesse: par suite de travaux de réaménagement du bien-fonds, cette partie a condamné l'une des voies d'accès au local loué et celle qui subsiste est très malaisée, au point que les clients se sont progressivement détournés vers des ateliers concurrents. Les autorités précédentes ont refusé de recueillir les témoignages que le demandeur a offerts pour

prouver ces faits; devant le Tribunal fédéral, celui-ci invoque l'art. 29 al. 2 Cst. pour se plaindre de violation de son droit d'être entendu.

Le droit d'être entendu garanti par cette disposition constitutionnelle inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Par ailleurs, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; 125 I 417 consid. 7b p. 430).

La défenderesse n'a pas contesté la disparition de l'une des deux voies d'accès au local concerné. **Si cette circonstance avait réellement entravé l'exploitation de l'atelier de mécanique sur automobiles, le demandeur n'aurait pas manqué de protester et d'élever les prétentions que l'art. 259a CO confère au locataire lorsque celui-ci est empêché d'user de la chose louée conformément au contrat. Le demandeur a certes protesté et annoncé des démarches judiciaires, mais seulement au mois de septembre 2013, soit plus de deux ans et demi après la fin de l'exploitation. Il n'a aucunement expliqué ce très long délai. Dans ces conditions, la causalité alléguée entre la fermeture d'un accès et la fin de l'exploitation est invraisemblable, de sorte que les juges du fait ont pu sans arbitraire refuser de recueillir des témoignages à ce sujet.**

4.

Le refus d'accorder une prolongation judiciaire du contrat est pour le surplus incontesté. Le recours se révèle donc privé de fondement, dans la mesure où il est recevable. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 28 octobre 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin