
Résiliation. Besoin urgent. Protection contre les congés.

Bail commercial. – Résiliation. – Annulation du congé par le Tribunal des baux et loyers. – Résiliation pour besoin urgent. – Congé déclaré valable par la Commission de conciliation, le Tribunal des baux et loyers et la Chambre d’appel. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 271a CO.

- 1. Un congé donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d’une procédure judiciaire au sujet du bail est annulable si le bailleur y a succombé dans une large mesure. Cette règle ne s’applique toutefois pas si le congé est donné à raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d’utiliser eux-mêmes les locaux (3.1).*
- 2. Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d’autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu’il renonce à l’usage de l’objet loué (3.1).*

Kündigung. Dringender Eigenbedarf. Kündigungsschutz.

Geschäftsmiete. – Kündigung. – Ungültigerklärung der Kündigung durch das Mietgericht. – Kündigung aus dringendem Eigenbedarf. – Gültigerklärung der Kündigung durch die Schlichtungsbehörde, das Mietgericht sowie den Appellationshof. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 271a OR.

- 1. Eine Kündigung innerhalb von drei Jahren ab Beilegung eines Rechtsstreites betreffend das Mietverhältnis ist ungültig, wenn der Vermieter in diesem Verfahren im Wesentlichen unterlegen ist. Diese Regel ist jedoch nicht anwendbar, wenn die Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs durch den Vermieter oder engen Familienangehörigen ausgesprochen wird (3.1).*
- 2. Der dringende Eigenbedarf setzt keine Notsituation seitens des Vermieters voraus. Es genügt, wenn dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zugemutet werden kann, auf die Nutzung der Wohnräumlichkeiten zu verzichten (3.1).*

Source: Arrêt de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 12 juin 2008 dans la cause X. et Y. c/ Z. SA (4A_85/2008).

Faits: Le 16 février 1999, X. et Y. (ci-après: les locataires) ont pris à bail des locaux d’environ 180 mètres carrés et une surface commune calculée au prorata d’environ 16 mètres carrés, propriétés de A. SA. Le loyer annuel était fixé à Fr. 26’496.–. Le bail était conclu pour une période initiale allant jusqu’au 29 février 2000, soit un an et quelques jours; il était ensuite renouvelable tacitement d’année en année, avec un