

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Résiliation. Prolongation. Sous-location. Bonne foi.

Location d'un local à un tarif préférentiel tenant compte de l'investissement du locataire. – Sous-location. – Décès du bailleur. – Résiliation du bail au motif de vouloir retirer des locaux un revenu plus important. – Validation du congé par les instances cantonales. – Saisine du Tribunal fédéral.

Art. 271 al. 1, 272 al. 1, 272b al. 1 CO.

1. *En règle générale, il n'est pas interdit au bailleur de résilier un contrat de bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (2.1).*
2. *Un bailleur qui loue son bien à un locataire qui sous-loue lui-même les locaux et qui a pu procéder à l'amortissement de ses investissements, ne commet pas un abus de droit en résiliant le bail principal dans le but de relouer les locaux à un tiers et de profiter ainsi d'un revenu locatif complet (2.2).*
3. *Le fait qu'un locataire sous-loue les locaux pour une durée supérieure à celle du bail principal ne justifie pas une prolongation de bail, dès lors qu'en agissant de la sorte, le locataire principal a pris le risque de s'exposer à des prétentions en dommages et intérêts de la part du sous-locataire (3.2).*

Kündigung. Erstreckung. Untermiete. Guter Glaube.

Vermietung eines Lokals zu Vorzugskonditionen infolge baulicher Investitionen durch den Mieter. – Untermiete. – Ableben des Vermieters. – Kündigung des Mietvertrages mit der Absicht aus der Vermietung ein höheres Einkommen zu generieren. – Gültigerklärung der Kündigung durch die kantonalen Instanzen. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 271 Abs. 1, 272 Abs. 1, 272b Abs. 1 OR.

1. *Grundsätzlich ist es gestattet, dass der Vermieter einen Mietvertrag kündigt mit der Absicht die Nutzung der Mieträumlichkeit zu seinen Gunsten anzupassen (2.1).*
2. *Ein Vermieter handelt nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er dem Mieter, der das Lokal untervermietet und welcher seine bisherigen Investitionen durch Mietentnahmen amortisieren konnte, mit der Absicht kündigt, das Mietobjekt an einen Dritten zu vermieten um einen marktüblichen Mietzins erzielen zu können (2.2).*

3. *Der Umstand, dass ein Mieter im Untermietsvertrag eine längere Mietdauer vereinbart hat als die im Hauptmietvertrag vorgesehene Mietdauer, rechtfertigt keine Mieterstreckung, zumal der Hauptmieter mit diesem Vorgehen das Risiko von Schadensersatzansprüchen seitens des Untermieters eingegangen ist (3.2).*

Source: Arrêt de la 1^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 16 février 2016 dans la cause X. c/ F.Z. (4A_8/2016).

Faits: Jusqu'au début des années 1990, feu H.Z. a pratiqué le stockage et la vente de vins dans des locaux au sous-sol d'un bâtiment dont il était propriétaire à Genève. Alors qu'il n'utilisait plus ces locaux et qu'il ne parvenait pas à les mettre en location, il les a montrés à X., lequel dirigeait une entreprise générale de construction. Des travaux d'assainissement étaient nécessaires mais H.Z. ne voulait pas s'en occuper. Il fut convenu que X. exécuterait des travaux à ses frais; en contrepartie, les locaux lui seraient remis à bail à des conditions qui permettraient la rentabilisation de son investissement. Selon le contrat conclu le 6 mars 1992, X. a ainsi reçu les locaux pour une durée initiale de quinze ans venant à échéance le 31 mai 2007; le loyer annuel était fixé à Fr. 42'000.- et il était indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

X. a exécuté d'importants travaux. Dès le mois de mai 1993, il a sous-loué les locaux pour l'exploitation d'un atelier de mécanique sur automobiles et pour la vente et l'exportation d'automobiles de collection. Actuellement, depuis septembre 2003 et pour une durée de quinze ans qui viendra à échéance le 31 août 2018, X. sous-loue les locaux pour l'exploitation d'une salle de jeu...; le loyer de sous-location était initialement fixé à Fr. 90'000.- par année et il est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

H.Z. est décédé le 16 novembre 2010, laissant pour héritière son épouse F.Z. Celle-ci, hors d'état de gérer ses affaires, est placée sous curatelle. En son nom, ses représentants ont résilié le bail de X. le 6 mai 2013 avec effet au 31 mai 2014; ils ont annoncé l'intention de relouer les locaux et d'en retirer un revenu plus important, nécessaire pour faire face aux besoins de leur pupille. Le loyer principal s'élevait alors à Fr. 50'400.- par année; le loyer de sous-location s'élevait à Fr. 98'766.-.

Le 31 mai 2013, X. a ouvert action contre F.Z. devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Il réclamait à titre principal l'annulation du congé et à titre subsidiaire la prolongation judiciaire du contrat jusqu'au 31 août 2018.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action et elle a présenté des conclusions reconventionnelles: le demandeur devait être condamné à évacuer les locaux dès le 1^{er} juin 2014, au besoin sous contrainte de la force publique.

Le tribunal s'est prononcé le 21 avril 2015; il a rejeté l'action principale et accueilli l'action reconventionnelle. Le demandeur est ainsi condamné à évacuer les locaux; la défenderesse est autorisée à requérir l'exécution par la force publique dès l'échéance d'un délai de trente jours à compter de l'entrée en force du jugement.

La Cour de justice a statué le 23 novembre 2015 sur l'appel du demandeur; elle a confirmé le jugement.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé signifié le 6 mai 2013; subsidiairement, il requiert la prolongation du contrat jusqu'au 31 août 2018.

Droit: (...)

2.1 Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 cons. 3 p. 108; 120 II 31 cons. 4 a p. 32; voir aussi arrêt 4A_31/2014 du 27 août 2014, cons. 4.1, destiné à la publication; ATF 138 III 59 cons. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (arrêt 4A_31/2014, loc. cit.; ATF 138 III 59 cons. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 cons. 3 b p. 156).

En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Le bailleur peut notamment résilier le contrat parce qu'il espère obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, néanmoins compatible avec l'art. 269 CO réprimant les loyers abusifs (ATF 136 III 190 cons. 2 et 3 p. 192).

2.2 La Cour de justice retient que le loyer annuel de Fr. 50'400.- perçu à l'époque du congé était très inférieur à la valeur locative réelle des locaux concernés, que la défenderesse peut légitimement souhaiter les exploiter directement sur le marché locatif plutôt que par l'intermédiaire du demandeur, et que celui-ci a pu convenablement amortir le coût des travaux exécutés par lui.

A ce jugement, le demandeur oppose qu'il était prêt à accepter une hausse du loyer mais que la défenderesse ou ses représentants ont refusé d'entrer en pourparlers avec lui; leur attitude négative dénote préférentiellement que le motif annoncé lors du congé, soit obtenir un revenu locatif plus important, n'était qu'un simple prétexte, que le motif réel demeure inconnu, et que le congé est donc abusif.

Le demandeur n'emploie pas lui-même les locaux loués; il en cède l'usage sur le marché locatif, à la manière d'un propriétaire qui rentabilise son bien autrement qu'en l'utilisant personnellement. La défenderesse serait de toute évidence en mesure de céder elle-même cet usage en contrepartie d'un loyer, et elle n'a aucun intérêt à ce qu'un tiers, tel le demandeur, se substitue à elle dans cette forme d'exploitation de la chose louée. Conformément à l'appréciation de la Cour de justice, son projet de relouer les locaux et de profiter directement de leur valeur locative complète, sans la partager avec un inter-

médiaire, est un motif compatible avec l'art. 271 al. 1 CO. Il importe donc peu que la défenderesse n'ait peut-être pas voulu entrer en pourparlers avec le demandeur.

3. A titre subsidiaire, la contestation porte sur la prolongation du bail.

3.1 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 péribles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas.

Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 cons. 6 p. 195; 135 III 121 cons. 2 p. 123; 125 III 226 cons. 4 b p. 230).

3.2 Le demandeur réclame une prolongation de quatre ans et trois mois dont l'échéance coïncidera avec la fin du bail de sous-location actuel, le 31 août 2018. Il fait valoir que ce délai sera de toute manière nécessaire à la défenderesse pour trouver un locataire enclin à payer un loyer notablement plus élevé, d'une part, et qu'en conséquence de l'interruption du bail de sous-location, il serait lui-même exposé à devoir verser d'importants dommages-intérêts au titulaire de ce bail, d'autre part.

Cette argumentation ne convainc pas. Il est possible à la défenderesse de s'épargner la recherche d'un nouveau locataire en traitant directement avec l'exploitant de l'entreprise présentement installée dans les locaux, ce qui aurait pour effet, aussi, de supprimer ou de réduire le dommage dont cet exploitant pourrait éventuellement demander réparation par suite de l'inexécution du bail de sous-location. Par ailleurs, en concluant ce bail de sous-location, le demandeur a promis un usage des locaux de durée plus importante que celle à lui garantie par le bail principal; il s'est en cela exposé à un risque juridique évident et il lui incombe de l'assumer. Dans ces conditions, le refus de prolonger le bail principal est compatible avec les règles précitées. (...)