

# **GE\_GERICHTE ACJC/1123/2011 vom 19. September 2011**

GE Cour de justice, 2011-09-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1123\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1123_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1123/2011 du 19 septembre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1123/2011 del 19 settembre 2011

## **Regeste**

Résumé: Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 4A\_644/2011.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance à condition, dans les affaires patrimoniales, que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins.

### **E. 2.2**

En l'espèce, le jugement entrepris a statué définitivement sur une requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, différend qui est de nature patrimoniale. La valeur litigieuse correspond au montant du loyer et des charges dus pendant la période durant laquelle le bail subsiste nécessairement au cas où la résiliation n'est pas valable, période qui est celle de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 lit. e CO (ATF 111 II 384 consid. 1 cité par LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011 ch. 2.4.3. p. 49).

- 9/20 -

C/13223/2009 Les dispositions sur le bail à loyer concernant la protection contre les congés sont applicables également par analogie, aux baux à ferme (art. 300 CO). Compte tenu du fermage convenu dans le cas présent, qui s'élève à 17'000 fr. par mois, la valeur litigieuse de 10'000 fr. requise pour l'appel est atteinte. Elle excède également celle de 15'000 fr. ouvrant la voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral (art. 74 al. 1 lit. a LTF).

### **E. 2.3**

L'appel, écrit et motivé, doit être formé dans les 30 jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al 1 CPC). Si le dernier jour du délai est un samedi ou un dimanche, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC). Par ailleurs, le délai d'appel est réduit à 10 jours si la procédure sommaire est applicable (art. 314 CPC). En matière de contestation de congé, la procédure sommaire n'est pas applicable (art. 248 et 250 CPC), sauf l'hypothèse du cas clair, non réalisée ici.

### **E. 2.4**

En l'occurrence, l'acte d'appel répond aux exigences de forme précitées et a été adressé au greffe de la Cour de céans dans le délai de 30 jours applicable; le dernier jour de ce délai échéant le samedi 12 ou le dimanche 13 mars 2011, le délai a été prorogé au lundi 14 mars 2011, date de l'appel.

### **E. 3**

La juridiction des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 89 al. 1 lit. a LOJ). Le litige portant sur un contrat, qualifié à juste titre de bail à ferme par les premiers juges, la compétence de ceux-ci à raison de la matière et celle de la Chambre des baux et loyers, saisie de la décision litigieuse, sont acquises (art. 122 lit. a LOJ).

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. Pour distinguer le bail à loyer portant sur des locaux commerciaux du bail à ferme, la jurisprudence prévoit d'examiner si les locaux sont remis au fermier uniquement avec leurs installations ou si le bailleur lui remet également l'entreprise qu'il exploite dans les locaux ainsi que ses relations d'affaires, de sorte que le contrat se rapporte à un ensemble de droits productifs. Dans le premier cas, les produits perçus par l'exploitant résultent avant tout de son activité et on est en présence d'un bail à loyer; dans le second cas, les produits perçus par l'exploitant sont dus au simple usage de la chose et on a affaire à un bail à ferme.

- 10/20 -

C/13223/2009 (RONCORONI, Commentaire romand CO I, 2003, n. 9 ad art. 275 CO). Le bail à ferme se caractérise par le fait que le fermier peut exploiter des relations d'affaires préexistantes (par exemple, fournisseurs, clients, personnel, marques; RONCORONI, op. cit., n. 10 ad art. 275 CO). Ainsi, la mise en gérance d'un café équipé, pourvu d'une clientèle et d'un agencement est en règle générale un bail à ferme non agricole (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.2.1. p. 84 et ATF 128 III 419 consid. 2.1).

#### **E. 4.2**

En l'occurrence, le contrat de "gérance libre" conclu le 30 juin 2005 par les parties présente les caractéristiques essentielles du bail à ferme puisque l'intimé a obtenu non seulement la cession de l'usage des locaux, des agencements, du mobilier et des appareils destinés au restaurant mais encore le droit d'exploiter un commerce déjà en activité, avec sa clientèle, son enseigne et ses fournisseurs et d'en percevoir les recettes, moyennant paiement du fermage convenu. Le litige doit dès lors être examiné dans le cadre des dispositions des art. 275 et ss CO.

### **E. 5**

Les appelants ont adressé à l'intimé un avis de résiliation écrit de son contrat le 23 mars 2009, lui notifiant ainsi, à titre principal, un congé anticipé pour le 30 juin 2009 en raison de l'insuffisance du chiffre d'affaires (art. V al. 3 du contrat) et, à titre subsidiaire, un congé ordinaire pour le 30 juin 2010, échéance contractuelle, ajoutant vouloir dans les deux cas reprendre personnellement la gestion de l'établissement.

#### **E. 5.1**

A teneur de l'art. 297 al. 1 CO, si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Revêtant un caractère impératif, cette disposition ne peut pas être modifiée par la convention des parties (RONCORONI, op. cit., n. 4 ad art. 297 CO). Pour juger du caractère intolérable de l'exécution, il est possible de prendre en considération des éléments subjectifs, par exemple la capacité du fermier d'exploiter la chose affermée. Il doit toutefois s'agir de circonstances qui n'existaient pas encore au moment de la conclusion du contrat et qui n'étaient pas prévisibles (RONCORONI op. cit., n. 2 ad art. 297 CO). Rédigé de la même manière que l'art. 266 g CO (visant la résiliation du bail à loyer pour justes motifs), l'art. 297 CO ne s'applique qu'à défaut d'un autre cas de résiliation anticipée ( cf. RONCORONI, op. cit., n. 1 ad art. 297 CO; LACHAT, op. cit., ch. 27.5.2 p. 699).

- 11/20 -

C/13223/2009

### **E. 5.2**

Le bail à ferme, à l'instar du bail à loyer, est également résiliable de manière anticipée lorsque le fermier viole ses devoirs, en particulier son devoir de diligence envers les voisins ou son devoir d'entretien (art. 285 al. 1 CO). Cette disposition est analogue à celle prévue pour le bail à loyer (art. 257 f CO). Elle autorise aussi le bailleur à résilier le contrat avec effet immédiat si le fermier, après une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre ses devoirs. En relation avec l'art. 257 f al. 3 CO, la jurisprudence a considéré que le texte de cette disposition, qui ne visait que les manquements du locataire dans son devoir de diligence concernant la chose, d'une part, ou dans les égards dus au voisinage, d'autre part, était trop restrictif et devait régir également les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 123 III 124 consid. 2a). Il n'était alors pas nécessaire d'exiger que cette violation engendre encore une situation objectivement insupportable pour le bailleur (ATF 132 III 109 consid.5). Par ailleurs, hors le cadre de l'art. 257 f CO, la jurisprudence admet qu'une violation du contrat puisse ouvrir la voie à la résiliation du contrat par le biais des dispositions générales du code des obligations (art. 107 ss CO), moyennant sommation et délai convenable d'exécution (ATF 132 III 109 consid. 5; LACHAT, op. cit., ch. 27.3.1.4 p. 676).

### **E. 5.3**

En l'occurrence, la violation du contrat invoquée par les appelants à l'appui de la résiliation anticipée du bail tenait en l'insuffisance du chiffre d'affaires réalisé, la clause V al. 3 du contrat de gérance stipulant que le fermier devait maintenir un chiffre d'affaires minimum mensuel de 90'000 fr., sous peine de dénonciation du contrat par le bailleur si ce chiffre n'était pas atteint durant trois mois d'affilée. L'intimé a mis en doute la validité d'une telle clause, contesté que le chiffre d'affaires de février 2009 ait été inférieur à 90'000 fr. et laissé entendre qu'un chiffre d'affaires insuffisant ne constituait pas un motif suffisamment grave pour justifier la fin du contrat, le maintien de celui-ci n'apparaissant pas insupportable pour le bailleur.

### **E. 5.4**

A la différence de ce qui prévaut en matière de bail à loyer où le locataire n'est - en principe - pas obligé d'user de la chose louée, le bail à ferme, qui porte sur la cession d'un bien ou

d'un droit productif, requiert du fermier qu'il exploite effectivement ce bien ou ce droit. L'art. 283 al. 1 CO prévoit même expressément que le fermier doit "en maintenir la productivité à long terme". Ce qui précède vaut en tout cas lorsque, faute d'une exploitation diligente par le fermier, le rendement ou la valeur du bien affermé pourrait en être affectée, occasionnant de la sorte, à terme, un préjudice au bailleur (REYMOND, *Le bail à loyer, le bail à ferme, le prêt à usage*, in TDPS 1978, p. 256 ch. 5; TERCIER, FAVRE, BUGNON, *Les contrats spéciaux*, 2009 n. 2835 p. 417).

- 12/20 -

C/13223/2009

### **E. 5.5**

Il était donc ici parfaitement légitime d'exiger du fermier qu'il maintienne le chiffre d'affaires à un seuil minimum, défini par la convention et donc accepté par celui-ci, seuil correspondant aux recettes obtenues précédemment par le bailleur. Celui-ci pouvait de la sorte se prémunir contre les conséquences d'une mauvaise gestion de l'établissement et mettre un terme anticipé au contrat si nécessaire. En outre, en exigeant que la comptabilité soit tenue par une fiduciaire déterminée et que le chiffre d'affaires lui soit communiqué chaque mois, le bailleur pouvait aussi prévenir le risque d'un éventuel défaut de paiement du fermage. Ces conditions, prévues dès la conclusion du contrat, manifestaient l'importance que les appelants attachaient à cette question, ce que leur comportement ultérieur a confirmé, puisqu'ils ont adressé à deux reprises, les 2 avril 2008 et 9 janvier 2009, des avertissements au fermier en relation avec l'insuffisance de ses chiffres d'affaires mensuels, dûment répertoriés, et non contestés par l'intéressé; or, ces résultats étaient sensiblement inférieurs au plancher requis par la convention puisqu'ils présentaient entre mars et novembre 2008, une moyenne mensuelle de 80'180 fr. (soit 89% du seuil), en légère progression par rapport à ceux relevés fin 2007 - début 2008 (entre 71'000 fr. et 47'000 fr.). Toutefois, en janvier et février 2009 les chiffres d'affaires n'ont atteint que 83'778 fr. et surtout 43'000 fr. en février. Contrairement à l'interprétation faite par l'intimé, qui s'écarte du texte de l'art. V al. 3 de la convention de gérance, la dénonciation du contrat était possible dès que le fermier n'atteignait pas, pendant trois mois consécutifs, le chiffre d'affaires minimum requis; il n'était en revanche pas nécessaire que cette insuffisance concerne les trois mois précédant la résiliation.

### **E. 5.6**

Certes, conformément au principe dégagé par l'art. 257 f al. 3 CO, également applicable ici, le bailleur, qui est confronté à un comportement enfreignant cette disposition, ne doit pas réagir tardivement mais au contraire manifester dans un délai raisonnable au locataire qu'il n'entend pas tolérer ce comportement (avertissement) puis, en cas de récurrence, résilier le bail, là encore, sans retard excessif (cf. LACHAT, *op. cit.*, ch. 27.3.1.7 et 27.3.1.8 p.677 et 678 réf. citées).

### **E. 5.7**

Ces prescriptions ont été suivies par les appelants qui ont réagi dès janvier 2008 pour souligner les insuffisances des résultats de 2007 et qui ont fait de même en janvier 2009, rappelant à l'intimé qu'il encourait la résiliation de son contrat. Les chiffres obtenus de mars à novembre 2008, soit pendant neuf mois consécutifs, se sont avérés inférieurs au seuil minimum requis, ce qui justifiait déjà la résiliation anticipée notifiée le 19 mars 2009. Il est

donc sans pertinence de déterminer si le résultat de février 2009 était ou non inférieur à la barre de 90'000 fr., étant rappelé que l'intimé a contesté le chiffre de 43'000 fr. avancé par les appelants qui supportaient le fardeau de la preuve. Dans

- 13/20 -

C/13223/2009 la mesure toutefois où il était seul à détenir les pièces comptables propres à infirmer le relevé du compte produit à cet égard par les bailleurs, il lui aurait appartenu de collaborer à l'administration de la preuve et de fournir des documents probants. Or, les copies de caisse enregistreuse communiquées ne permettent aucunement de conclure, comme le maintient (implicitement) l'intimé, que les totaux devaient être additionnés. L'on pourrait en effet déduire de ces relevés qu'ils indiquent le montant total de la recette mensuelle au jour où ils ont été établis; en d'autres termes, la recette avait atteint 43'844 fr. le 16 février et 46'218 fr. le 28 février 2009, la faible progression pouvant s'expliquer par exemple par une fermeture temporaire de l'établissement. Il sied de rappeler aussi qu'en décembre 2007, un chiffre semblable avait été réalisé, ce qui démontre que ce résultat est possible. La thèse du cumul des deux chiffres avancée par l'intimé ne fait donc pas échec à la pièce comptable produite par les appelants et dont la teneur a été confirmée sous serment par son auteur. Il doit donc être retenu que le chiffre d'affaires de février 2009 n'était que de 43'000 fr. environ, ce qui renforçait la légitimité de la résiliation anticipée. Par ailleurs, celle-ci a été communiquée, conformément au contrat, avec un préavis de trois mois pour la fin d'un mois, au 30 juin 2009 et sur formule officielle (art. 298 CO). Il a été vu que l'exigence du maintien du chiffre d'affaires était une condition légitime qui pouvait être imposée au fermier. L'incapacité durable de celui-ci de maintenir le chiffre d'affaires au minimum requis, signe que la gestion n'était pas optimale et que la clientèle délaissait l'établissement, créait une situation suffisamment grave pour que les appelants ne soient pas obligés d'en tolérer le maintien. Ce congé anticipé était ainsi efficace, contrairement à ce que les premiers juges ont décidé.

### **E. 6.1**

Il reste à examiner si ce congé, ainsi que le congé ordinaire notifié pour l'échéance du 30 juin 2010, sont annulables en application de l'art. 271 CO comme le plaide l'intimé et l'autorise l'art. 300 al. 1 CO. Celui-ci soutient d'abord que les appelants ne pouvaient pas simultanément résilier le bail de manière anticipée et pour l'échéance ordinaire, ce qui serait contraire à l'exigence de clarté attendue du bailleur qui veut mettre un terme au bail.

### **E. 6.2**

Selon la jurisprudence et la doctrine, si un congé anticipé s'avère inefficace, il ne peut être converti en congé ordinaire valable pour l'échéance contractuelle, la règle de l'art. 266a al. 2 CO (en matière de bail à loyer) étant inapplicable dans ce cas.

- 14/20 -

C/13223/2009 En revanche, rien n'empêche le bailleur de signifier au locataire, à titre subsidiaire et pour le cas où le congé anticipé serait déclaré inefficace, un congé ordinaire (LACHAT, op. cit., ch. 26.4.9 note 39 p. 656). Une telle façon de procéder n'est ni confuse, ni contradictoire.

### **E. 6.3**

Dans le cas présent, les bailleurs ont fait usage de cette faculté, qui est transposable au bail à ferme. Dès lors, le moyen tiré de la double résiliation, l'une subsidiaire à l'autre, doit être

écarté.

#### **E. 6.4**

Selon l'art. 271 CO, applicable par renvoi de l'art. 300 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière d'intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux, et digne de protection (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p.34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). La résiliation de bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante, tel, par exemple, le congé fondé sur un motif raciste (ATF 120 II 105 consid. 3a; cf. également ATF 120 II 31 consid. 4a). Le motif pour lequel un congé est donné ressortit aux constatations de fait (ATF 127 III 86 consid. 2a; 115 II 484 consid. 2b p. 486). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt 4C.430/2004 du

- 15/20 -

C/13223/2009

#### **E. 6.5**

L'intimé soutient que le motif invoqué à l'appui de la résiliation ordinaire, à savoir le souhait des bailleurs de reprendre personnellement l'exploitation, n'était qu'un prétexte. Le motif réel, selon lui, tenait à la résiliation du bail principal qui avait été notifiée aux appelants en raison de la sous-location à lui-même, consentie à des conditions abusives. En outre, il ajoute que le contrat de gérance aurait aussi été résilié en représailles à ses demandes d'exécution de travaux. Ce dernier moyen peut être rejeté d'emblée, car la résiliation litigieuse est antérieure à la demande du fermier relative à l'exécution de travaux. L'intimé n'a du reste pas reformulé ce moyen dans sa réponse à l'appel.

#### **E. 6.6**

Au sujet de la motivation du congé, il y a lieu de relever ce qui suit : Selon la jurisprudence, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi. S'il est par contre établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO. Ce motif légitime doit

avoir existé au moment du congé litigieux (TF n.p. 4C.85/2006 du 24.7.2008, consid. 2.1.2) le fait que le bailleur tarde à donner le motif du congé et qu'il se soit même référé à différentes motivations inexactes, ne rend pas en soi la résiliation abusive. La seule question pertinente est celle de savoir si, au moment du congé litigieux, existait un motif légitime de mettre fin au contrat (ibid, consid. 2.2). La présentation d'une nouvelle motivation en cours de procédure, pour autant qu'elle soit alléguée à temps, en relation avec l'admissibilité des faits nouveaux en procédure, est recevable et peut être prise en compte. Le changement de motivation ne permet pas de tenir ipso facto le congé pour abusif. Il constitue uniquement un indice pour retenir que le congé n'avait pas été donné pour les motifs allégués (TF n.p. 4C.85/2006 consid. 2.1.2; TF n. p. 4C 131/2003 consid 4 et 4.2; TF n.p. 4A\_155/2009 du 27. 1. 2010, consid. 6.2.1 et 6.3; dans ce sens aussi BISANG, in MRA 2004 n. 3 p. 175; ROHRER, in MRA 2008 p. 135/140).

- 16/20 -

C/13223/2009 Dès lors, l'opinion plus restrictive professée par une partie de la doctrine selon laquelle l'auteur de la résiliation est lié par les motifs qu'il a invoqués à l'appui de celle-ci et ne peut, en cours de procédure, que les compléter et les expliciter, mais non se fonder sur de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine, ne peut pas être suivie (LCHAT Le bail à loyer 2008 ch. 29.3 p. 730-732; CONOD p. 1027-1029).

#### **E. 6.7**

En l'occurrence, les bailleurs ont mentionné leur volonté de reprendre l'exploitation de l'établissement à l'appui du congé signifié à l'intimé. Celui-ci a douté de la véracité de cette motivation, emportant à cet égard l'adhésion des premiers juges, qui ont mis en exergue le fait que les appelants n'avaient fait citer aucun témoin qui puisse confirmer cette volonté et qu'ils s'étaient opposés à fournir des renseignements sur leur activité professionnelle et leur capacité, singulièrement celle de l'appelant A\_\_\_\_\_ à assumer la gestion de l'établissement, alors qu'il s'occupent déjà de celle de deux autres sociétés exploitant des restaurants. En réponse à cette objection, les appelants ont relevé en appel que l'intention relevait du for intérieur et qu'ils n'avaient pas fait part à des tiers de celle-ci; quant à la capacité de gérer le commerce, ils ont rappelé que l'épouse de l'appelant A\_\_\_\_\_ assumait déjà cette responsabilité pour le compte de l'intimé, puisque c'était elle qui détenait la patente du restaurant. L'intimé a considéré qu'il était peu crédible que l'appelant A\_\_\_\_\_ ait conclu, à l'époque, le contrat de gérance parce qu'il aurait été ébranlé psychologiquement à la suite d'une récente tentative d'agression et qu'il était de même peu vraisemblable qu'il veuille reprendre maintenant la gestion du commerce parce qu'il se sentait de nouveau apte à l'assumer. Il est vrai que cette motivation n'est guère convaincante mais ce n'est pas la seule qui ait été avancée par les appelants. En effet, ceux-ci ont fait valoir, dès le début de la procédure, qu'ils avaient été conduits à résilier le contrat de gérance du fait que le propriétaire avait lui-même résilié le bail principal au motif que les conditions du contrat de gérance, assimilé à une sous-location, lui paraissaient abusives. Les appelants, qui ne pouvaient plus maintenir la sous-location, devaient donc, ipso facto, assurer eux-mêmes directement la gestion du restaurant, ce qu'ils étaient d'autant plus enclins à faire qu'ils entendaient redresser le chiffre d'affaire de celui-ci. Or, ces motifs, qui sont établis et légitimes, ne permettent pas de considérer que le congé litigieux aurait été donné de mauvaise foi. L'intimé se méprend également sur le sens qu'il donne à la notion d'exploitation "personnelle"; celle-ci n'implique pas que l'appelant A\_\_\_\_\_ s'implique physiquement dans cette gestion; il suffit qu'il la contrôle directement sur le plan juridique,

ce qui n'exclut nullement le

- 17/20 -

C/13223/2009 recours à des auxiliaires. Il n'y a donc aucune incompatibilité entre l'intention exprimée de reprendre personnellement l'exploitation et le fait que l'intéressé assume par ailleurs la gestion d'autres restaurants. Par ailleurs, dans la mesure où le bail principal était résilié, même si cette résiliation était contestée, il était légitime et justifié de mettre fin au contrat de sous-location, ce d'autant qu'il était à l'origine de la résiliation du bail principal. Il s'ensuit que les motifs réels du congé litigieux, qui existaient lorsque celui-ci a été signifié, sont légitimes. L'intimé, qui n'a ainsi pas prouvé la mauvaise foi des bailleurs, ne peut donc obtenir l'annulation du congé. Le jugement entrepris sera donc annulé sur ce point. 7. 7.1. Au vu de ce qui précède, il convient de statuer sur la demande de prolongation du bail, formulée à titre subsidiaire par l'intimé. Par renvoi de l'art. 300 al. 1 CO, les dispositions sur le bail à loyer relatives à la protection contre les congés (art. 271 à 273c CO) sont applicables par analogie au bail à ferme portant sur des logements ou des locaux commerciaux. La prolongation du bail est possible aux conditions fixées par l'art. 272 CO. Cependant, selon l'art. 272a al. 1 lit. b CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins. 7.2. Dans le cas présent, il a été constaté que la résiliation anticipée notifiée par les appelants pour le 20 juin 2009 en raison de l'insuffisance du chiffre d'affaires minimum requis par l'art. V al. 3 de la convention de gérance libre était fondée. Dans le cadre d'un contrat de bail à ferme où le maintien de la productivité du bien affermé est un élément essentiel du contrat, il est incontestable que cette carence durable de l'intimé représentait une violation grave du contrat justifiant que lui soit refusée toute prolongation de son bail à ferme. Il est dès lors inutile d'examiner si les circonstances requises par l'art. 272 CO auraient par ailleurs permis à l'intimé de bénéficier d'une prolongation de son bail laquelle n'aurait pu, de toute façon, excéder la durée du bail principal (art. 273b al. 1 CO).

## **E. 8**

février 2005, consid. 3.1, in : SJ 2005 I p. 310) Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables.

### **E. 8.1**

Enfin, les appelants ont présenté en appel des conclusions nouvelles tendant au prononcé de l'évacuation de l'intimé.

- 18/20 -

C/13223/2009 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande, à savoir les conclusions, ne peut être modifiée que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (lit.b).

### **E. 8.2**

Dans le cas présent, les appelants, qui n'ont pas demandé devant les premiers juges, à titre reconventionnel, l'évacuation de l'intimé, sont forclos à la demander en appel, en l'absence de faits ou moyens de preuve nouveaux. Cette demande s'avère par conséquent irrecevable.

## **E. 9**

Il est rappelé que selon l'art. 17 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC. \* \* \* \* \*

- 19/20 -

C/13223/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/63/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 février 2011 dans la cause C/13223/2009-4. Déclare cependant irrecevables les conclusions nouvelles formées par les appelants et tendant au prononcé de l'évacuation de C\_\_\_\_\_. Au fond : Annule le susdit jugement. Et, statuant à nouveau : Constate la validité du congé notifié le 19 mars 2009 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_SA à C\_\_\_\_\_ pour l'échéance du 30 juin 2009 concernant le contrat de gérance libre du 30 juin 2005 portant sur le fonds de commerce du restaurant E\_\_\_\_\_ exploité dans l'arcade de 106 m2, l'entrepôt de 55 m2 et les parkings nos 24 et 25 situés dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Déboute C\_\_\_\_\_ de ses conclusions tendant à l'octroi d'une prolongation du susdit contrat. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maïté VALENTE

- 20/20 -

C/13223/2009 Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.