

GE_GERICHTE ACJC/1211/2022 vom 19. September 2022

GE Cour de justice, 2022-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1211_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1211/2022 du 19 septembre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1211/2022 del 19 settembre 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 11/20 -

C/3660/2020 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). S'agissant d'un litige portant sur la validité d'un transfert de bail, le Tribunal fédéral a considéré que la valeur litigieuse correspondait au prix de la remise des locaux tel qu'envisagé entre l'ancien locataire et le repreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2018 du 17 mars 2009 consid. 1.2).

E. 1.2

En l'espèce, le prix du transfert de bail convenu entre la locataire et le repreneur s'élève à 40'000 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont

cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante allègue des nouveaux faits, à savoir que le salon de coiffure aurait été entièrement rénové et la majorité du matériel remplacé, ce qui ressortirait de photographies du salon consultées sur internet au mois de janvier 2022 qu'elle produit, mais qui portent la date de février et novembre 2020. Elle allègue également de manière nouvelle que les recherches réalisées par ses soins sur internet au mois de janvier 2022 démontreraient que du matériel neuf a un coût inférieur à celui devisé par K_____ et produit le résultat de ses consultations. Les allégués nouveaux et pièces nouvelles produites en appel par l'appelante sont irrecevables, celle-ci n'indiquant pas pour quelle raison elle n'aurait pu les invoquer ou les produire en première instance. Il apparaît au contraire que les recherches qu'elle a réalisées sur internet en janvier 2022 auraient pu l'être antérieurement, lorsque la procédure était pendante devant le Tribunal. L'appelante avait en effet reçu l'évaluation de J_____ SARL du 4 août 2020 lors de l'audience du 17 décembre 2020 et, si elle souhaitait critiquer le rapport établi

- 12/20 -

C/3660/2020 par celle-ci, elle aurait été en mesure de le faire à ce stade de la procédure. Il en va de même des allégués et pièces concernant l'état du salon de coiffure et les prétendus travaux de rénovation réalisés récemment, étant relevé que les photographies des locaux qu'elle produit portent des dates comprises entre février et novembre 2020.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, sous l'angle de l'obligation de motivation du jugement et sous l'angle du droit à la preuve.

E. 3.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve doive être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 9 ss ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu. Il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 295 consid. 7.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; ACJC/33/2022 consid. 4.1). Le juge peut ainsi renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est

manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées). Les ordonnances d'instruction se rapportent à la préparation et à la conduite des débats; elles statuent en particulier sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves, ne déploient ni autorité ni force de chose jugée et peuvent en conséquence être modifiées ou complétées en tout temps. Il en va ainsi notamment lorsque le tribunal émet une ordonnance de preuve (art. 154 CPC) (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 14 ad art. 319 CPC).

- 13/20 -

C/3660/2020 Le droit d'être entendu implique en outre pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2). Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1) Lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2). Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (ACJC/1829/2020 consid. 2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal de ne s'être pas prononcé expressément sur sa demande d'expertise judiciaire telle que requise dans son mémoire réponse, à savoir qu'après avoir réservé ce moyen de preuve dans son ordonnance de preuve du 18 janvier 2021, il n'en a plus fait mention dans celle du 18 juin 2021, ni traité dans son jugement. Elle ignorait donc le motif qui avait guidé les premiers juges et sur lequel ils s'étaient fondés pour refuser celle-ci. L'appelante relève en outre avoir persisté dans la mise en œuvre de l'expertise judiciaire lors de ses plaidoiries finales orales, ce que contestent les intimés. Bien que la Cour ne puisse se prononcer sur ce dernier point, s'agissant de plaidoiries finales orales dont le contenu n'a pas été retranscrit dans le procès-verbal, cette question n'est pas déterminante. En effet, le refus non expressément motivé d'ordonner la réalisation d'une expertise judiciaire sur le prix de la remise de commerce ne constitue pas pour autant une violation du devoir de motivation. En effet, l'appelante était en mesure de comprendre ce refus en ce sens que l'appréciation anticipée des preuves déjà administrées avait suffisamment renseigné le Tribunal sur cette question, rendant

- 14/20 -

C/3660/2020 inutiles des mesures probatoires supplémentaires. Au demeurant, l'appelante n'a pas réagi à l'ordonnance du 18 juin 2021 par laquelle l'audition complémentaire de trois autres témoins était admise et les plaidoiries finales orales fixées à leur suite. Par ailleurs, l'appelante a été en mesure de contester l'absence de mise en œuvre de l'expertise judiciaire sollicitée par ses soins dans son appel en expliquant pour quelles raisons la réalisation de cette expertise était selon elle nécessaire. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas violation du droit d'être entendue de l'appelante sous l'angle de la motivation du jugement entrepris. Quant à la violation alléguée de son droit à la preuve, ce grief doit également être rejeté. L'appelante argumente en premier lieu que H_____ aurait toujours considéré que le fonds de commerce valait dans son ensemble 40'000 fr., soit tant pour ce qui concernait la valeur du matériel et des aménagements que le droit à la clientèle, à l enseigne « G_____ » et au numéro de téléphone puisque ce prix figurait dans la convention de remise de commerce signée entre la locataire et le repreneur qui portait sur tous ces éléments et qui avait été rédigée par ses soins. Cet argument se heurte néanmoins aux déclarations de la précitée lors de son audition. Celle-ci a en effet alors déclaré que son évaluation ne portait que sur le prix du matériel et non pas le prix du fonds de commerce qu'elle évaluait initialement à 70'000 - 80'000 fr. en précisant qu'elle n'avait pas participé aux discussions entre les locataires et le repreneur concernant le prix final de la reprise de bail, les premiers ayant trouvé seuls le second. Il n'apparaît dès lors pas surprenant que la convention de remise de commerce fasse état d'un prix inférieur à l'évaluation globale de H_____, celle-ci ayant acté de l'accord des intimés et du repreneur à cet égard. Le fait que l'inventaire du 25 novembre 2019 aurait été établi après le refus de l'appelante au transfert de bail et de concert entre les intimés et le repreneur n'a en outre rien d'inhabituel et ne permet pas de remettre en cause ses conclusions. Concernant l'affirmation selon laquelle le matériel serait vétuste, ce qu'aurait admis H_____, mais ne ressortirait pas de ses évaluations ni de celles de J_____ SARL, cet élément n'est pas décisif, les témoins entendus ayant également relevé que bien qu'ancien, le matériel était parfaitement entretenu et fonctionnel. Concernant l'estimation de la valeur des biens réalisée par J_____ SARL, les griefs formulés par l'appelante sont sans consistance, le fait qu'il existe certaines différences avec l'évaluation de H_____ n'étant à nouveau pas inhabituel, mais conforme à l'expérience de la vie. Les autres griefs de l'appelante portant sur la valeur plus élevée démesurée que les installations auraient eue lors de leur acquisition relève de la pure spéculation, tandis que les comparatifs qu'elle réalise avec les prétendus prix du marché

- 15/20 -

C/3660/2020 relevés par ses soins sur internet, fondés sur des pièces irrecevables, n'ont pas à être prises en compte. Par conséquent, contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal était tout à fait fondé à se référer aux documents et déclarations de H_____ et K_____, deux professionnels du métier, pour se prononcer sur l'adéquation du prix de la remise de commerce, ce d'autant plus que l'appelante n'y oppose que de vagues objections, basées sur le point de vue de ses mandataires, qui n'avaient toutefois aucune connaissance directe des locaux et, pour l'un d'entre eux, avait même prétendu à tort que la régie n'avait pas reçu d'inventaire du mobilier. La demande d'expertise judiciaire requise par l'appelante n'apparaissait dès lors pas pertinente pour trancher le litige et, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal était en droit de clôturer l'administration des preuves. Pour les mêmes raisons, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur les faits de la cause et dispose des

éléments nécessaires pour statuer, en sorte que la conclusion subsidiaire visant à ce que l'expertise soit ordonnée en seconde instance sera également rejetée.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les conditions pour un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO étaient réalisées.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 263 al. 1 et 2 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs. Lorsque les conditions légales sont réunies, l'art 263 CO confère au locataire initial un droit subjectif à transférer son bail commercial au locataire reprenant, le bailleur ne pouvant refuser de donner son consentement qu'en présence de justes motifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_30/2020 du 23 mars 2021 consid. 3.1.2). Pour déterminer s'il y a de justes motifs, on fait généralement appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de juger si un locataire de remplacement peut être raisonnablement refusé au sens de l'art. 264 CO. La question se résout de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. Outre des motifs touchant par exemple à la personne du reprenant, ou du bailleur, comme la solvabilité du premier, il est des circonstances concernant le bail lui-même et son affectation (arrêt du Tribunal fédéral 4C_246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.3). Déterminer si le bailleur dispose de justes motifs est une question de droit. En revanche, établir les motifs du refus relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_466/2014 du 5 février 2015 consid. 2.1). Le bailleur peut notamment refuser son consentement en cas d'insolvabilité prouvée du bénéficiaire du transfert (si sa solvabilité est par exemple compromise par le montant exagéré de la remise de commerce, soit lorsque le montant de la reprise ne peut être amorti jusqu'à la fin du bail; il s'agit d'apprécier l'importance

- 16/20 -

C/3660/2020 de la reprise au regard de la marge prévisible du commerce du bénéficiaire du transfert (business plan) en tenant compte des sûretés fournies par lui et de la responsabilité solidaire du transfert durant deux ans au maximum), lorsque le montant du loyer est trop élevé pour le bénéficiaire du transfert, sa solvabilité devant être appréciée par rapport au loyer dû et non en comparaison de la solvabilité du transférant, lorsque le bénéficiaire du transfert n'a pas les compétences requises pour exploiter le commerce ou lorsque le bénéficiaire du transfert veut modifier de manière importante la destination des locaux (LCHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 767 et 768 et les références citées). La preuve de l'existence d'un ou de plusieurs justes motifs de refus incombe au bailleur. S'il ne parvient pas à en démontrer la réalité, le transfert du bail commercial doit être admis. S'il doit se prononcer sur l'existence d'un juste motif, le juge dispose d'une marge d'appréciation; il doit statuer sur la base de tous les éléments du dossier et, si nécessaire, trancher en équité (art. 4 CC) (LCHAT/ GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 769). Les al. 1 et 2 de l'art. 263 CO sont de droit absolument impératif en sorte qu'une clause du contrat de bail interdisant le transfert du bail ou le limitant au-delà des justes motifs est nulle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1). En revanche, les parties peuvent valablement expliciter dans le bail la notion de justes motifs, ces précisions ne pouvant cependant pas rendre illusoire le privilège du locataire d'imposer un reprenant au bailleur (LCHAT/ GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 776). En pratique, le

transfert d'un bail commercial est souvent précédé par la conclusion d'un contrat de remise de commerce entre le transférant et le repreneur, contrat de nature sui generis, qui porte d'ordinaire sur la cession des droits et des obligations découlant du bail et d'autres contrats (assurances, contrat de travail, etc.), mais également sur du mobilier, des installations, du stock, de la clientèle et des éléments immatériels liés au commerce (localisation, enseigne, organisation, relation avec les fournisseurs). Le contrat de remise de commerce doit être distingué du pas-de-porte par lequel le transférant « vend du vent » au bénéficiaire du transfert, c'est-à-dire exige de lui une somme ne correspondant à aucune contre-prestation (LACHAT/ GROBET THORENS, op. cit., p. 761 et 762). Il est controversé en doctrine de savoir jusqu'à quand le bailleur peut motiver son refus à la demande de transfert de bail. Quoi qu'il en soit, il s'agira de tenir compte de l'éventuelle réaction tardive dans l'appréciation du juste motif (LACHAT/ GROBET THORENS, op. cit., p. 770 et 771 et les références citées). Il est également controversé de savoir si le fait que le bail est proche de son terme, ou a déjà été résilié voire prolongé judiciairement, serait constitutif d'un juste motif s'opposant à la demande de transfert de bail (arrêt de Tribunal fédéral 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.3).

- 17/20 -

C/3660/2020

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante soutient en premier lieu que le prix de la reprise de commerce, de 40'000 fr., serait spéculatif et sans rapport avec la valeur réelle du commerce et constituerait donc un pas-de-porte. Les arguments de l'appelante sont infondés. Contrairement à ce qu'elle prétend, c'est à juste titre que le Tribunal s'est fondé sur les estimations et déclarations de H_____ et K_____ pour admettre que le prix réclamé de 40'000 fr. était en adéquation avec le bien proposé, ce montant couvrant uniquement la valeur du matériel se trouvant dans le commerce. Le Tribunal a à juste titre tenu compte de l'expérience professionnelle de ces deux témoins, de leurs bonnes connaissances de l'arcade dans laquelle ils s'étaient rendus plusieurs fois, contrairement aux représentants de la bailleresse qui ne s'étaient pas rendus sur place au moment de la demande de transfert et qui, au surplus, n'ont amené aucun élément concret permettant de soutenir leur point de vue selon lequel la valeur du matériel n'excéderait pas 10'000 fr. En outre, le fait que les installations et le mobilier n'avaient plus de valeur comptable et fiscale selon les documents produits à ce titre n'est pas déterminant, seule la valeur vénale des biens étant déterminante. Quant à l'allégation selon laquelle le prix de la reprise de commerce ne pourrait tenir compte de la clientèle et du goodwill, en raison d'exercices déficitaires depuis quelques années, les explications fournies par les intimés à cet égard aux termes desquelles la baisse du chiffre d'affaires était intervenue suite à une baisse du taux d'activité en raison de leurs problèmes de santé sont crédibles. Les témoins H_____ et F_____ ont par ailleurs confirmé que le salon disposait toujours d'une clientèle fidèle et était bien rempli lorsqu'il était ouvert. Dès lors, contrairement à ce que soutient l'appelante, le salon dispose bien d'une clientèle, tout comme d'éléments immatériels ayant encore une valeur, tels son enseigne et son numéro de téléphone, qui faisaient précisément l'objet de la reprise de commerce. En tout état, compte tenu du fait que la somme de 40'000 fr. convenue dans la convention de reprise de commerce couvrait uniquement la valeur du mobilier et des installations présentes dans le salon de coiffure, les griefs de l'appelante à cet égard sont infondés. Il en va de même de la comparaison qu'elle fait entre le loyer de l'arcade et ceux du quartier, ce seul élément ne

permettant pas de retenir que les intimés vendraient uniquement leur droit au bail à loyer. En deuxième lieu, l'appelante argue que la demande de transfert de bail ne pouvait être approuvée, au motif que le repreneur n'avait pas de formation dans le domaine de la coiffure. Or, cet élément n'est pas déterminant. En effet, l'appelante ne plaide pas, à juste titre, que ladite profession est soumise à l'obtention d'autorisations officielles qui l'empêcherait d'exercer ce métier. Le repreneur a par ailleurs fourni un business plan et des explications lors de son audition devant le Tribunal démontrant qu'il entendait s'entourer des personnes compétentes pour la tenue de son salon. Que D_____ fasse ou non finalement partie de l'équipe de coiffeurs en raison de ses problèmes de santé n'est pas déterminant, puisque rien n'empêche le salon de poursuivre son activité avec du nouveau personnel. Par

- 18/20 -

C/3660/2020 ailleurs, le repreneur a démontré avoir une fibre entrepreneuriale qu'il exploite déjà dans le cadre de la société qu'il a créée, active dans le domaine de la lutte contre les nuisibles. Partant, il dispose des connaissances professionnelles suffisantes pour pouvoir exploiter et gérer le salon, étant précisé que l'art. 6 du bail - pour autant qu'il impose des exigences supplémentaires quant aux qualifications du repreneur, ce qui n'est pas évident à sa lecture - ne saurait être plus strict que le régime légal applicable, de nature impérative. Le fait que le repreneur a indiqué vouloir diversifier les activités dans l'arcade ne constitue pas, contrairement à ce que soutient l'appelante, un changement d'affectation de celle-ci. Les activités de « barber shop », soit non seulement de coupe de la barbe mais, plus largement, de coiffure masculine, sont des activités classiques de coiffure, tandis que les activités d'onglerie et de soins esthétiques y sont apparentées. Les locaux disposaient de plus déjà d'espaces dédiés à ces activités, sans que cette affectation ait été critiquée par la bailleuse. Enfin, dans le cas d'espèce, il sied de souligner que, selon le bail, les locaux sont destinés à l'usage commercial, en sorte que l'ensemble des activités que le repreneur voudrait y exercer ne contrevient pas à la destination formelle de celui-ci. Par ailleurs, la Cour n'a pas à trancher la question de savoir si l'argument tiré de la situation financière du repreneur, non invoquée initialement par l'appelante, est formellement recevable. Dans tous les cas, cet argument est en effet infondé. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le repreneur est solvable. Les documents produits démontrent qu'il a des revenus mensuels constants, ne fait pas l'objet de poursuites ou d'actes de défaut de biens et qu'il disposait des fonds nécessaires pour l'achat du fonds de commerce, sans qu'il ait besoin de recourir à un prêt. Le fait que sa situation financière serait moins favorable que celle des intimés n'est pas pertinent, la solvabilité du repreneur devant être appréciée par rapport au loyer dû et non en comparaison de la solvabilité du transférant. L'ensemble des éléments produits permet d'affirmer que la solvabilité du repreneur était suffisante pour garantir les obligations découlant du bail, soit le paiement du loyer. De surcroît, en ne mentionnant pas ce motif dans ses divers courriers de refus, l'appelante a laissé entendre que cet élément n'était pas réellement pertinent pour elle. Enfin, la Cour relève que l'argument qui a été énoncé par l'appelante dans ses courriers de refus à la demande de transfert de bail, selon lequel l'échéance de celui-ci serait proche, ne permet pas non plus de s'opposer audit transfert. En effet, outre que la possibilité même que cet élément soit constitutif d'un juste motif selon l'art. 263 CO est controversée, l'appelante n'explique pas en quoi l'éventuelle proximité de la prochaine échéance du bail serait constitutive d'un risque pour elle. De plus, contrairement à ce qu'elle soutient, le bail se renouvelle de cinq ans en cinq ans selon les termes du procès-verbal de conciliation du

12 décembre 2007 - celui de 2011 n'ayant pas modifié les échéances du contrat - et, lors de la demande de transfert de bail, sa prochaine échéance était le 31 mars 2023.

- 19/20 -

C/3660/2020 En définitive, alors qu'il lui incombait de prouver l'existence d'un juste motif de refus, l'appelante n'a pas démontré l'existence d'éventuels motifs lui permettant de s'opposer au transfert de bail. Au contraire, les critiques générales qu'elle a formulées, fondées sur la seule expérience de ses mandataires – dont il est à relever qu'ils n'avaient aucune connaissance précise du commerce, ne s'étant pas rendus sur place – et le fait que les témoignages ont mis en avant la volonté de l'appelante d'obtenir une majoration de loyer, laissent plutôt à penser, comme le Tribunal l'a relevé, qu'elle entendait subordonner son accord au transfert de bail à la condition qu'une telle augmentation de loyer soit acceptée par le repreneur, procédé contraire à l'art. 263 CO. En conclusion, mal fondé, l'appel sera rejeté et le jugement du Tribunal confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 20/20 -

C/3660/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 janvier 2022 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1061/2021 rendu le 21 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3660/2020. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

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.