

# **GE\_GERICHTE ACJC/1692/2025 vom 2. Dezember 2025**

GE Cour de justice, 2025-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1692\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1692_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1692/2025 du 2 décembre 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1692/2025 del 2 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel, déposé dans les délais et forme légaux, contre une décision finale rendue dans une affaire patrimoniale avec une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. est recevable (art. 308 et 311 CPC).

### **E. 1.2**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

L'instance d'appel dispose 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 et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 2.1**

A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel s'introduit par un acte écrit et motivé. La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant

- 7/12 -

C/15909/2023 précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante formule certaines critiques contre l'état de fait établi par le Tribunal sans désigner les moyens de preuve auxquels elle se réfère. Ces critiques sont dès lors irrecevables.

### **E. 3**

Le Tribunal a considéré que le congé ne devait pas être annulé en application de l'art. 271a al. 2 CO car l'accord conclu entre l'appelante et l'ancienne bailleresse le 11 novembre 2021 ne constituait pas une transaction au sens de cette disposition. L'ancienne bailleresse était d'emblée d'accord de dédommager l'appelante pour la perte de gain due aux travaux et la discussion avait uniquement porté sur le montant de l'indemnité, étant précisé que celui proposé par l'appelante avait été accepté. Le fait que l'ancienne bailleresse n'ait pas accepté

la proposition de l'appelante de modifier l'échéance du bail ne pouvait pas être interprété comme une concession de la part de celle-ci car il ne s'agissait pas d'une prétention découlant du bail au sens de l'art. 271a al. 2 CO.

L'appelante fait valoir qu'elle avait eu un différend avec son ancienne bailleuse relatif à une prétention relevant du bail car la première proposition d'indemnisation que celle-ci lui avait soumise ne comportait pas d'indemnité pour perte d'exploitation. Les négociations avaient duré six mois, de juin à novembre 2021, et l'ancienne bailleuse avait fait une concession en acceptant de verser une importante indemnité pour perte d'exploitation. Le congé, intervenu pendant la période de protection de l'art. 271a al. 2 CO devait dès lors être annulé.

### **E. 3.1**

Selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable, lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (art. 271a al. 1 lit. e CO). L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail. L'art. 271a al. 2 CO n'est applicable que si le bailleur et le locataire se sont trouvés en désaccord sur une question relevant du droit du bail (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 980 note 196).

L'annulation du congé suppose donc que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est ainsi exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.3).

- 8/12 -

C/15909/2023 En outre, il ne suffit pas d'être en désaccord sur certains faits : il faut que bailleur et locataire dégagent de ces faits des conséquences juridiques différentes, puis les règlent par un accord (ATF 130 III 563 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 4.2; LCHAT, Commentaire romand, Codes des obligations I, 2021, n° 18 ad art. 271a CO). En d'autres termes, l'accord, au sens de l'article 271a al. 2 CO, suppose que les parties liquident à l'amiable un différend en réglant définitivement une question de droit controversée. Par conséquent cette disposition ne s'applique pas aux cas dans lesquels il n'y a pas de litige, parce que l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant (arrêt du Tribunal fédéral 4C.257/2004 du 8 octobre 2004 consid. 3.1).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que les conditions d'application de l'art 271a al. CO n'étaient pas réalisées, en ce sens que l'ancienne bailleuse et l'appelante ne se sont pas trouvées, en 2021, en désaccord sur une question relevant du droit du bail.

Il ressort des explications convaincantes fournies par le témoin D\_\_\_\_\_, lesquelles sont corroborées par les pièces produites, que l'ancienne bailleuse avait en effet d'emblée prévu d'indemniser ses locataires, appelante comprise, pour les désagréments causés par les

travaux dans l'immeuble tant par le biais d'une gratuité de loyer que par celui du versement d'une indemnité compensant la perte d'exploitation.

Le fait que le représentant de l'appelante ait indiqué, lors de son audition par le Tribunal, que son avocat lui avait dit que, au départ, l'ancienne bailleresse avait refusé d'entrer en matière sur le paiement d'une indemnité n'est pas décisif. Cette déclaration, émanant d'une partie, qui n'a pas elle-même constaté le fait rapporté, n'a que peu de force probante. Elle n'est de plus pas corroborée par la teneur des échanges écrits intervenus entre les parties.

Le fait que le courrier du 10 juin 2021 adressé à l'appelante par l'ancienne bailleresse ne mentionne que la gratuité des loyers pendant la période des travaux, et non le versement d'une indemnité pour perte d'exploitation, n'est pas non plus déterminant. Il ressort de la teneur de ce courrier et du témoignage du représentant de l'ancienne bailleresse que, si celle-ci a requis de l'appelante qu'elle contresigne ce courrier, cela visait notamment à étayer sa demande de prolongation de délai et à s'assurer que l'appelante avait bien compris la situation. Une telle signature n'impliquait par contre aucune renonciation à percevoir une indemnité pour la perte d'exploitation due au travaux.

Il résulte de la procédure que l'ancienne bailleresse était consciente d'entrée de cause de ses obligations à cet égard. Dans ce cadre, il était légitime qu'elle requière de la part de l'appelante des renseignements de nature à étayer le montant de

- 9/12 -

C/15909/2023 l'indemnité requise. Après vérification, l'ancienne bailleresse a accepté le montant proposé par l'appelante, étant souligné qu'aucune pièce du dossier n'indique qu'elle aurait formulé de contre-proposition portant sur un montant inférieur.

Par ailleurs, le fait que l'ancienne bailleresse ait refusé la demande de l'intimée de modifier l'échéance du bail ne constitue par une prétention découlant du bail au sens de l'art. 271a al. 2 CO.

Il résulte de ce qui précède que l'accord conclu en novembre 2021 entre l'appelante et l'ancienne bailleresse ne visait pas à liquider à l'amiable un différend portant sur une question de droit controversée au sens de l'art. 271a al. 2 CO. Le congé n'est dès lors pas annulable en vertu de cette disposition.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé.

#### **E. 4**

Le Tribunal a octroyé à l'appelante une prolongation de bail unique d'un an relevant qu'elle occupait les locaux depuis plus de 20 ans, qu'il s'agissait de sa seule boutique en Suisse et que la perte de l'arcade située à une adresse prestigieuse était de nature à entraîner des conséquences pénibles. L'appelante avait cependant tardé à entamer des recherches et ses critères étaient trop restrictifs, en ce sens que le loyer qu'elle était prête à payer ne correspondait pas aux prix du marché pour un local de la taille souhaitée, situé dans le périmètre restreint de la rue 1 \_\_\_\_\_ et des places avoisinantes. L'on pouvait attendre de l'appelante qu'elle étende ses recherches à d'autres emplacements prisés par sa clientèle, notamment les abords des grands hôtels de luxe. Le représentant de l'appelante avait cependant déclaré en audience que celle-ci n'entendait pas assouplir ses critères de recherches de sorte qu'une prolongation de bail n'était pas à même d'atténuer les effets de la résiliation. Il convenait en outre de tenir compte des intérêts de l'intimée qui était au

bénéfice d'une autorisation de construire depuis juillet 2023, avait laissé à l'appelante un délai supplémentaire de 9 mois pour trouver des locaux et lui avait proposé en vain une arcade à la rue 6\_\_\_\_\_.

L'appelante fait valoir qu'un emplacement à la rue 1\_\_\_\_\_ est essentiel pour lui permettre de conserver sa clientèle. Elle avait effectué de nombreuses démarches en vue de retrouver une arcade, étant précisé que sa candidature pour un local à la rue 2\_\_\_\_\_ n'avait pas été retenue. L'intimée n'avait pour sa part établi aucune urgence à récupérer l'usage de son bien.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'un local commercial peut être prolongé de six ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordée.

- 10/12 -

C/15909/2023

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), 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 ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_552/2019 du 21 avril 2020 consid. 5.2.2). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4; 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2022 consid. 3a).

Le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif; s'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18 avril 1994 C. c/ X. SA; ACJC/1097/2022 du 29 août 2022 consid. 5.1).

Il incombe au juge 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 7.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la

résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 7.1; 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1). Le juge tient compte de la situation présente au moment de son prononcé, telle qu'elle ressort des faits allégués et prouvés conformément aux règles du procès civil (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 7.1; 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1).

- 11/12 -

C/15909/2023

Pour des locaux commerciaux, le congé a notamment des conséquences pénibles si l'existence de l'entreprise qui les exploite est mise en péril, ou bien si son déménagement implique des autorisations administratives difficiles à obtenir et/ou des travaux longs à réaliser, ou encore si des locaux comparables, du point de vue de la surface et de l'emplacement, ne sont guère disponibles sur le marché. (LACHAT, Le bail à loyer, p. 1002).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante n'a pas établi qu'elle risquait concrètement de perdre une partie importante de sa clientèle si son arcade n'était plus située à la rue 1 \_\_\_\_\_. S'agissant d'une clientèle internationale, par opposition à une clientèle de quartier, un autre emplacement de prestige au centre-ville devrait en principe convenir, comme par exemple un local proche des hôtels de luxe situés autour de la rade.

Il ressort de plus du dossier que le prix que l'appelante est prête à payer pour son arcade ne correspond pas aux prix du marché pour un local du type qu'elle recherche, situé à la rue 1 \_\_\_\_\_ ou à proximité immédiate. Il lui incombe dès lors d'adapter ses critères de recherche et ses exigences géographiques aux possibilités concrètes du marché.

Ceci précisé, il ressort du dossier que l'appelante n'est pas restée inactive et a effectué de nombreuses recherches, mandatant notamment deux courtiers. Au regard de la date de fin du bail, prévue pour mars 2025, le fait qu'elle ait entamé ses démarches en novembre 2023, n'est pas manifestement tardif. Compte tenu de la longue durée du bail, conclu en 2005, il convient de lui accorder un temps d'adaptation suffisant pour lui permettre de sonder toutes les différentes possibilités du marché et d'adapter ses exigences en conséquence. La durée de la prolongation fixée par le Tribunal semble trop brève sous cet angle, et ce même en tenant compte du fait que l'appelante a bénéficié d'un long délai de congé (de juin 2023 à mars 2025).

L'intimée pour sa part n'a pas établi qu'elle devait impérativement recouvrer l'usage de son bien à bref délai, même si elle a un intérêt légitime à concrétiser à terme les travaux pour lesquels elle dispose d'une autorisation délivrée en juillet 2023.

Compte tenu de toutes les circonstances, l'octroi d'une unique prolongation de bail d'une durée de trois ans, arrivant à échéance au 31 mars 2028, paraît appropriée en l'espèce.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera dès lors modifié en ce sens.

#### **E. 5**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/15909/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 juin 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/420/2025 rendu le 28 avril 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15909/2023. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau : Accorde à A\_\_\_\_\_ SA une unique prolongation de bail de trois ans arrivant à échéance au 31 mars 2028. Confirme le jugement querellé pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.