

# **GE\_GERICHTE ACJC/1743/2012 vom 24. Mai 2012**

GE Cour de justice, 2012-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1743\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1743_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1743/2012 du 24 mai 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1743/2012 del 24 maggio 2012

## **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 pro- cédure.

### **E. 2.1**

La décision entreprise est une décision finale susceptible d'appel si la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, vu le loyer annuel de 6'000 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), celle-ci est supérieure à 10'000 fr. Interjeté le 4 juillet 2012, soit dans le délai de trente jours après la date à laquelle les appelants ont reçu notification du jugement entrepris (le 4 juin 2012), et dans la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

### **E. 2.2**

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cogni- tion complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par

- 10/20 -

C/29040/2009 l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, CPC Code de Procédure civile commenté, art. 310, n. 6). S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO) - voire également en inefficacité du congé -, soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

### **E. 3.1**

La légitimation des parties au procès est examinée d'office. La légitimation active ou passive est une condition de fond du droit exercé. Elle relève du droit matériel fédéral (ATF 123 III 60 consid. 3a). Il ne s'agit pas d'une condition d'ordre procédural dont dépend la recevabilité de l'action. L'absence de légitiba- tion active ou passive se traduit par un déboutement au fond et non par l'irrece- vabilité de l'action (ATF 114 II 345; 107 II 85 consid. 2; 100 II 169 consid. 3; 97 II 97 consid. 2). Les légitimations active et passive appartiennent au titulaire, respectivement à l'obligé, du droit litigieux. Ainsi, le créancier et le débiteur d'une créance ont, respectivement, la légitimation active et passive dans le

procès ayant pour objet cette créance (HOHL, Procédure civile, Tome 1, Berne 2001, n. 438 p. 98).

### **E. 3.1.1**

En vertu de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Entre le locataire et le sous-locataire naît un bail de sous-location, indépendant du bail principal, auquel s'appliquent toutes les règles matérielles et formelles des art. 253 ss. CO. La loi ménage cependant quelques adaptations. Ainsi, en cas de résiliation de la sous-location, la prolongation - dont la requête est dirigée contre le locataire principal - n'est possible que pour la durée du bail principal (art. 273b al. 1 CO; LCHAT in Commentaire Romand, CO I, 2e éd., Bâle 2012, ad art. 262 n. 6; GUINAND/WESSNER, Bail à loyer IV : Le changement de propriétaire, la sous-location, le transfert du bail, FJS no 360, p. 4).

### **E. 3.1.2**

Selon l'art. 263 CO, le locataire d'un bail commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Ce dernier ne peut refuser son accord que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3). Le consentement du bailleur a pour effet que le tiers devient automatiquement locataire. La relation contractuelle existante se poursuit avec le transfert du bail, et il n'y a ni résiliation du bail, ni conclusion d'un nouveau contrat. Ainsi, le transfert de bail n'entraîne pas la restitution de la chose louée. Le tiers acquiert, d'une part, tous les droits contractuels et légaux découlant du bail et, d'autre part, toutes les obligations du transférant. En d'autres termes, il prend immédiatement la place du

- 11/20 -

C/29040/2009 locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, ad art. 263 n. 23). Le nouveau cocontractant n'est concerné par aucune autre règle que celles qui définissent le contenu du contrat de base. Dès lors, sauf engagement contraire de sa part, le nouveau cocontractant n'est pas concerné par les obligations contractées par la partie sortante envers des tiers, même dans le cas où l'exécution de celles-ci nécessite d'être partie au contrat de base. Ainsi, en cas de sous-location, le remplacement du sous-bailleur est inopposable au sous-locataire, à moins que celui-ci n'y consente (FAVRE, Le transfert conventionnel de contrat, Fribourg 2005, p. 524 no 1451; BARBEY, Le transfert du bail commercial - art. 263 CO in SJ 1992 p. 33 ss, p. 48 n. 31). Selon la doctrine, le sous-locataire qui refuse son consentement au transfert, mais qui reste dans les locaux, devient néanmoins lié au reprenant par un bail de fait, qui le contraint à s'acquitter en mains de ce dernier du loyer dû précédemment au transférant (BARBEY, loc. cit.; RSJ 1988 p. 251 n. 39). A défaut, dans l'exécution de ses obligations, le nouveau cocontractant peut apparaître comme l'auxiliaire de la partie sortante (art. 101 CO); il a ainsi été jugé que le nouveau bailleur est l'auxiliaire de l'ancien bailleur pour l'exécution des obligations résultant du bail envers un tiers (ATF 82 II 525 cons. 5, JdT 1957 I 239; FAVRE, loc. cit.).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail principal conclu entre l'intimée F\_\_\_\_\_ AG et le propriétaire de l'immeuble sis 7, place B\_\_\_\_\_, fût un bail commercial au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus, ni que ce bail ait été transféré à l'intimée

E\_\_\_\_\_ SA, avec le consentement dudit propriétaire, par convention du 23 février 2009. La loi ne subordonne pas la validité d'un tel transfert à l'approbation ni même à l'information d'un éventuel sous-locataire, dont le bail de sous-location est indépendant du bail principal. Par conséquent, il faut en l'espèce admettre que le transfert susvisé était valable et que l'intimée E\_\_\_\_\_ SA a pleinement succédé à l'intimée F\_\_\_\_\_ AG dans le bail principal, quand bien même les appelants, sous-locataires, n'ont pas été immédiatement informés du transfert du bail principal. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, le transfert du bail principal n'était cependant pas ipso facto opposable aux appelants, qui en leur qualité de sous-locataires demeuraient liés à l'intimée F\_\_\_\_\_ AG. En l'occurrence, une fois informés du transfert du bail principal, les appelants ne se sont toutefois pas formellement opposés au transfert du bail de sous-location, tel que sollicité par les intimées, demandant seulement justification de la qualité de sous-bailleur de l'intimée E\_\_\_\_\_ SA. Ayant obtenu les précisions souhaitées, les appelants ont continué d'occuper les locaux litigieux et se sont effectivement acquittés de leur loyer en mains de l'intimée E\_\_\_\_\_ SA. Dans ces conditions, conformément aux principes rappelés ci-dessus, il faut admettre que les appelants ont acquiescé au

- 12/20 -

C/29040/2009 remplacement du sous-bailleur et accepté de poursuivre le bail de sous-location avec l'intimée E\_\_\_\_\_ SA, nonobstant la résiliation préalable dudit bail de sous-location par l'intimée F\_\_\_\_\_ AG. Rien ne permettait alors aux appelants de considérer que l'intimée E\_\_\_\_\_ SA intervenait en qualité d'auxiliaire de l'intimée F\_\_\_\_\_ AG, plutôt que pour son propre compte. Le fait que les appelants se soient opposés à une substitution de parties dans le cadre de la première procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, initiée alors que le transfert du bail principal n'avait pas encore eu lieu, ou qu'ils contestent aujourd'hui la légitimation de l'intimée E\_\_\_\_\_, pour les seuls besoins du présent procès, ne saurait remettre en cause les conséquences que l'on doit tirer de leur comportement tel que rappelé ci-dessus. Au vu des motifs qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a nié la légitimation passive de l'intimée F\_\_\_\_\_ et retenu celle de l'intimée E\_\_\_\_\_ SA, aujourd'hui seule cocontractante du bail de sous-location accordé aux appelants. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

#### **E. 4.1**

Les appelants soutiennent ensuite que le bail des locaux litigieux ne pouvait être résilié indépendamment de celui de leurs établissements publics, en raison du lien de dépendance entre ces différents locaux.

##### **E. 4.1.1**

Le bail forme un tout. S'il est résilié, le congé déploie ses effets pour l'ensemble des locaux loués. Un congé partiel est a priori nul (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 642 et réf. citées; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE., op. cit., ad art. 266-266o CO n. 11 et réf. citées). Selon la doctrine, un congé "partiel" n'est envisageable que lorsque les parties ont conclu entre elles plusieurs baux et ne les ont pas liés entre eux expressément ou implicitement. Dans cette hypothèse, le bailleur ou le locataire peut résilier un des contrats et pas l'autre (LACHAT, loc. cit.). Il faut en effet présumer que les parties ont conclu des contrats distincts justement parce qu'il s'agit d'objets qui, en cas de bail unique, ne pourraient généralement pas être résiliés séparément

(BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., ad art. 266-266o CO n. 11b). Lorsque, comme cela est d'ordinaire le cas en pratique, le bail d'un garage, d'une place de stationnement ou d'un atelier est lié à celui d'un logement ou d'un local commercial, le contrat de l'accessoire ne peut toutefois pas être résilié séparément de celui de l'objet principal, sauf accord entre les parties. Le lien entre les deux baux peut résulter soit du texte des contrats, soit de l'ensemble des circonstances du cas, notamment de l'art. 253 a al. 1 CO (LACHAT, loc. cit.; cf. ég ACJC/1351/1997 du 10.11.1997 dans la cause G. c/ Hoirie P.). Selon la jurisprudence, l'application de cette dernière disposition, qui prévoit que les choses dont l'usage est cédé avec des habitations ou des locaux commerciaux sont soumises aux mêmes dispositions que ceux-ci, implique notamment de se

- 13/20 -

C/29040/2009 demander si des contrats conclus séparément portant sur des choses qui sont liées du point de vue fonctionnel doivent être soumis à un régime commun ou s'il est judicieux qu'ils suivent chacun leur propre sort (ATF 137 III 123 consid 2.2, JT 2011 II p. 373). La date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard. Il est en revanche nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes (ATF 125 III 231 consid. 2a, JT 2000 I p. 194), étant toutefois précisé que l'on peut dans certains cas confondre deux bailleurs économiquement liés (ATF 97 II 61, SJ 1972, p. 10; DB 2005 p. 38 = ACJC/815/ 2004 du 18 juin 2004). L'avis selon lequel les deux parties au contrat doivent être les mêmes pour que les dépendances suivent le sort du principal est également celui d'un auteur (BARBEY, Commentaire du droit du bail, Genève 1991, p. 76, ch. 199). Un autre auteur rappelle l'exigence de cette condition, quand bien même celle-ci lui apparaît comme insatisfaisante (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 126).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les locaux litigieux font l'objet d'un bail (de sous-location) distinct, conclu par les appelants avec un bailleur différent de celui mettant à disposition les locaux de leurs établissements publics. On ne se trouve dès lors pas dans un cas où les parties auraient conclu entre elles plusieurs baux, et où le bail de l'accessoire pourrait être lié à celui de l'objet principal, même en l'absence de disposition expresse, conformément aux principes rappelés ci-dessus. On se trouve au contraire en présence de relations juridiques distinctes, suivant en principe chacune leur propre sort. Les parties auraient certes pu prévoir expressément que le sort du bail de sous-location litigieux dépendrait de celui du bail de locaux principaux des appelants. Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce. La référence, dans le contrat de sous-location original, aux établissements aujourd'hui exploités par les appelants, sous la rubrique "destination des locaux", pourrait il est vrai suffire à établir un lien de dépendance entre les deux contrats si les parties aux dits contrats étaient les mêmes. Dans le cas d'espèce, où l'on est en présence de bailleurs distincts, cette référence apparaît toutefois insuffisante pour conclure à l'existence d'un engagement de F\_\_\_\_\_ AG, puis de l'intimée E\_\_\_\_\_ SA, de ne pas résilier le contrat de sous-location litigieux tant que les appelants seraient au bénéfice du bail de leurs locaux principaux, bail auquel les intimées susvisées ne sont pas partie et sur lequel elles ne peuvent exercer aucun contrôle. Rien n'indique au surplus que le bailleur des locaux principaux des appelants serait économiquement lié à l'une ou l'autre des intimées, ou même avec le bailleur principal de celles-ci. Par conséquent, il faut admettre que le bail de sous-location litigieux pouvait en l'espèce être résilié indépendamment, sans que cela ne constitue un congé partiel prohibé par la loi, ni la résiliation du bail d'un accessoire dont le sort serait lié à

- 14/20 -

C/29040/2009 celui de la chose principale. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tant qu'il a admis la validité du congé litigieux de ce point de vue.

## **E. 5**

Les appelants ne contestent pas que le congé litigieux puisse être valable, bien qu'il leur ait été notifié moins de trois ans après l'issue de la première procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il considèrent néanmoins que le congé litigieux est annulable pour d'autres motifs, qui seront examinés ci-dessous.

### **E. 5.1**

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 également annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Cette dernière 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 alinéas 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 136 III 190 consid. 2 et les réf. cit.). Cela étant, l'art. 271 CO laisse subsister la liberté de résilier, qui n'est bornée que par l'interdiction de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2010 du 4 février 2011, consid. 2.5). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non conforme à l'usage convenu de la part du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_643/2010 du 24 février 2011, consid. 3). En règle générale, le congé donné en raison des besoins propres du bailleur ou de ses proches n'est pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_525/2009 du 15 mars 2010, consid. 10. 1; 4A\_583/2008 du 23 mars 2009, consid. 4.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.2; LACHAT, in Commentaire romand, CO I, Bâle 2012, ad art. 271 n. 8). Il en va de même du congé visant à rétablir la paix dans l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_735/2011; LACHAT, loc. cit.). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte. L'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111;

- 15/20 -

C/29040/2009 arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010, consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.1). Dans une affaire où les locaux avaient été conventionnellement destinés à l'exploitation d'un restaurant et où le bail avait été résilié au motif que la bailleuse souhaitait ne plus affecter les locaux à cette utilisation, le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 271 al. 1 CO ne saurait avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue par le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il

avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Certes, le bailleur montrait une attitude objectivement contradictoire s'il déclarait ne plus vouloir ce que, pourtant, il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du contrat. Ce changement d'intention ne contrevenait toutefois pas ipso facto aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du 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 (ATF 136 III 190 consid. 3 et les réf. cit.; voir également l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_643/2010 du 24 février 2011, consid. 3).

## **E. 5.2**

En l'espèce, les appelants contestent la validité du motif invoqué à l'appui du congé, qui réside dans le besoin de l'intimée E\_\_\_\_\_ de disposer des locaux litigieux dans le cadre de l'exploitation de son restaurant. Au cours des enquêtes ordonnées par le Tribunal, plusieurs témoins ont cependant rapporté que l'intimée E\_\_\_\_\_ SA avait effectivement besoin des locaux litigieux dans le cadre de son activité, notamment pour le stockage de déchets alimentaires, et que d'une manière générale elle manquait de place pour entreposer sa marchandise, son mobilier et ses poubelles. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le seul fait que les témoins en question soient employés par l'intimée E\_\_\_\_\_ SA ne permet pas de mettre en doute leurs propos, ceux-ci ayant été dûment assermentés par le Tribunal. L'intimée E\_\_\_\_\_ établit par ailleurs qu'il lui a été reproché par les autorités sanitaires de ne pas stocker ses déchets alimentaires dans des conditions de réfrigération adéquates. Même s'il n'est pas établi que l'intimée E\_\_\_\_\_ SA ait été sanctionnée pour ces faits, force est de constater que le motif invoqué à l'appui du congé apparaît dans ces conditions concret et fondé. Deux témoins ont également confirmé que les besoins du restaurant de l'intimée E\_\_\_\_\_ SA avaient augmenté de façon notable depuis l'époque où le précédent gérant de ce restaurant avait sous-loué les locaux litigieux, ledit restaurant connaissant dans l'intervalle une augmentation importante de son chiffre d'affaires et, par voie de conséquence, de son volume de déchets. Il n'y a pas davantage lieu de douter de la véracité de ces informations. On ne saurait par conséquent

- 16/20 -

C/29040/2009 admettre que l'intimée E\_\_\_\_\_ SA adopterait une attitude contradictoire en résiliant le bail des locaux litigieux, alors qu'elle et F\_\_\_\_\_ AG ont pu exploiter leur établissement pendant plusieurs années sans disposer desdits locaux. Au vu de l'évolution des besoins de l'établissement en question, le fait que F\_\_\_\_\_ AG ait proposé au propriétaire de l'immeuble, en 2006, de conclure directement avec les appelants un bail portant sur les locaux litigieux, au motif qu'elle n'en avait alors pas l'utilité, apparaît également dépourvu de pertinence. Les appelants soutiennent également qu'il serait disproportionné pour l'intimée de résilier le bail des locaux litigieux pour ses propres besoins, alors qu'elle occupe la majorité des sous-sols de l'immeuble litigieux et dispose en tous les cas d'une surface supérieure à celle dont les appelants peuvent eux-mêmes disposer. A cet égard, la Cour considère que la seule différence entre les surfaces dont disposent les parties pour exploiter leurs établissements, abstraction faite des locaux litigieux, ne permet pas de conclure à une grossière disproportion des intérêts en présence. En particulier, les appelants disposent eux-mêmes de deux étages en sous-sol de leur principal établissement, où sont aménagées diverses chambres froides; le fait que les appelants exploitent en sus dans lesdits sous-sol un pub ou qu'ils aient choisi d'utiliser des locaux

précédemment affectés au stockage de marchandises pour produire et stocker de la bière ne saurait être opposé à l'intimée. Il n'est par ailleurs pas établi que tout ou partie des locaux dont dispose l'intimée seraient durablement inutilisés ou inoccupés; lors de son transport sur place, le Tribunal a au contraire constaté que chaque pièce à disposition de l'intimée possédait une affectation bien précise. La surface des locaux litigieux (32 m<sup>2</sup>) apparaît en tous les cas modeste par rapport aux surfaces totales dont bénéficient les parties, y compris les appelants. Comme l'a relevé le Tribunal, le fait que le besoin des appelants de disposer des locaux litigieux ait également été confirmé par plusieurs témoins ne permet pas dans ces conditions de nier ou de minimiser les besoins de l'intimée de jouir de ces mêmes locaux, tels que reconnus ci-dessus. Rien ne permet par ailleurs de retenir que le congé litigieux serait fondé sur un motif chicanier, tel qu'une intention de l'intimée de nuire aux intérêts économiques des appelants en raison de l'éventuelle concurrence que leurs établissements causeraient à son propre établissement; les appelants ne l'allèguent d'ailleurs pas et n'apportent aucun élément de preuve en ce sens. Au surplus, le simple fait que l'impossibilité de disposer des locaux litigieux puisse avoir pour les appelants des conséquences pratiques plus pénibles que pour l'intimée ne constitue pas un motif d'annulation du congé mais doit le cas échéant être examiné dans le cadre d'une éventuelle prolongation du bail. Enfin, il ressort de la procédure que la cohabitation des employés des parties dans les sous-sols litigieux ne va pas sans poser divers problèmes pratiques. En particulier, il apparaît que lesdits employés s'adressent fréquemment et mutuellement des reproches concernant l'ordre et la propreté des lieux, ainsi que l'occupation de

- 17/20 -

C/29040/2009 l'ascenseur. Comme le Tribunal, la Cour constate dès lors que le congé litigieux apparaît également conforme à la bonne foi dans la mesure où il vise à rétablir une certaine paix dans l'immeuble et à permettre à l'intimée de prendre des mesures de sécurité supplémentaires, notamment au niveau de la porte principale d'accès aux locaux. Au vu de l'ensemble des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a admis la validité du congé litigieux.

## **E. 6**

Les appelants contestent enfin la durée de la prolongation de bail octroyée par le premier juge.

### **E. 6.1**

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 pénibles et que les intérêts du bailleur ne le 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 (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. 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, la situation sur le marché locatif local, le besoin que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 105 II 197 consid. 3a p. 198; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). 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 p. 254; 116 II 446 consid. 3a p. 448). 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 si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords

- 18/20 -

C/29040/2009 avec des tiers, lui permettant de sauver la substance de son fonds de commerce (LACHAT, op. cit., p. 773). Conformément à l'art. 310 CPC, la juridiction d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen. Elle peut aussi revoir librement la décision du premier juge sous l'angle du pouvoir d'appréciation (REETZ/THEILER in SUTTER-SOMM et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 36 ad art. 310 CPC).

## **E. 6.2**

En l'espèce, le bail de sous-location litigieux a été conclu le 7 juin 2004 et résilié le 22 octobre 2009, de sorte qu'il a duré environ cinq ans et quatre mois. Les appelants, qui concluent à l'octroi d'une prolongation pour la durée maximale admissible de 6 ans, soutiennent principalement qu'il leur serait excessivement difficile, pour ne pas dire impossible, de trouver des locaux de remplacement équivalents à proximité de leurs établissements, et que le fait de ne pas pouvoir disposer de tels locaux compromettrait l'exploitation desdits établissements. A cet égard, la Cour considère qu'il peut effectivement s'avérer difficile pour les appelants de trouver d'autres locaux adéquats à proximité de leurs établissements, compte tenu de la situation de ceux-ci en centre-ville. Cela étant, au vu de la surface relativement faible des locaux litigieux (32 m<sup>2</sup>), notamment par rapport à la surface totale dont disposent les appelants (480 m<sup>2</sup>), et de la présence dans les locaux des appelants d'autres chambres froides, la Cour estime que le fait pour les appelants de ne pouvoir disposer des locaux annexes litigieux ne saurait gravement compromettre l'exploitation de leurs établissements, contrairement à ce que ceux-ci allèguent. Il faut au contraire admettre que, s'ils ne trouvent pas de locaux de remplacement, les appelants seraient à même de réorganiser leurs activités et leurs locaux dans un délai relativement bref, de manière à poursuivre l'exploitation de leurs établissements dans des conditions adéquates, quitte à louer des locaux dans un périmètre plus éloigné, par exemple pour le stockage de matériel ou de nourriture pas immédiatement nécessaires ou pour un usage purement administratif. En ce sens, la résiliation du bail des locaux litigieux ne peut en aucun cas être assimilée à une résiliation du bail des locaux principaux des appelants, au niveau de ses conséquences et de leur gravité. Il apparaît par ailleurs que les besoins de l'intimée E\_\_\_\_\_ de disposer des locaux litigieux revêtent une certaine urgence, compte tenu de l'augmentation établie de son chiffre d'affaires et du volume de déchets qui en

découle. A teneur de la procédure, les appelants n'ont pour leur part entrepris aucune démarche de recherche de locaux ou de réorganisation de leurs activités. Devant le Tribunal, une assistante de direction de la société appelante a notamment admis que celle-ci n'avait pas envisagé de réorganiser ses activités ni l'occupation de ses locaux, et qu'il s'agissait là d'un choix de l'entreprise. Cela tend à confirmer que les appelants seraient capables de prendre les mesures de réorganisation nécessaires à brève

- 19/20 -

C/29040/2009 échéance, s'ils ne devaient pas obtenir le plein de leurs conclusions dans la présente procédure. Au vu des motifs qui précèdent, il n'y a en tout cas pas lieu d'accorder aux appelants une prolongation de bail dont la durée serait supérieure à la durée écoulée de leur bail. En l'occurrence, les premiers juges ont correctement usé de leur pouvoir d'appréciation en accordant aux appelants une unique prolongation de bail d'une durée de trois ans, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas. Le jugement entrepris sera dès lors également confirmé sur ce point, même si l'échéance de la prolongation est aujourd'hui proche, étant rappelé que les appelants ne peuvent imposer à l'intimée le fait qu'ils n'ont pas effectivement utilisé la prolongation dont ils ont disposé pour atténuer les conséquences pénibles que le congé litigieux peut avoir pour eux. Le jugement entrepris sera en définitive intégralement confirmé.

#### **E. 7**

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.

#### **E. 8**

La valeur litigieuse déterminée au considérant 2 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \* \* \*

- 20/20 -

C/29040/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_ SARL, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/521/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2012 dans la cause C/29040/2009-4-B. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.