GE_GERICHTE ACJC/1870/2025 vom 13. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1870_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1870/2025 du 13 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/1870/2025 del 13 gennaio 2026

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).

Dans le cadre d'une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Au vu du montant du loyer annuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

E. 1.3

Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi, vu la notification du jugement entrepris intervenue le 11 mars 2025 par pli recommandé (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 2

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. 3

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte, dans son appréciation, de plusieurs faits et d'avoir violé les art. 257f al. 3 CO et 271 CO en déclarant efficace la résiliation de bail notifiée par l'intimée le 18 juin 2020 pour le 31 juillet 2020 et en refusant

de l’annuler. En substance, elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte des documents qu’elle avait adressés le 16 juin 2020 à la bailleresse; ils se seraient limités à considérer que les devis requis dans la mise en demeure n’avaient pas été remis. Du point de vue de l’appelante, ces éléments ne permettaient pas de retenir une violation grave de son devoir de diligence, ni le caractère insupportable du maintien du bail pour l’intimée; ces documents n’avaient jamais été demandés avant la mise en demeure du 26 mai 2020. Le Tribunal avait considéré que les locaux auraient dû être exploités depuis le mois de mai 2019, sans examiner les raisons pour lesquelles l’appelante n’avait pu ouvrir son établissement à cette période; si les travaux d’aménagements n’avaient pas pu commencer au printemps 2019, c’était dû à la faute de la bailleresse qui avait tardé à régler les questions des servitudes avec la copropriété de l’immeuble et au fait qu’elle ne disposait pas d’autorisation pour exploiter les terrasses, pourtant promises contractuellement. Les premiers juges avaient ignoré le contexte entourant la mise en demeure et la résiliation extraordinaire, à savoir les négociations en cours au mois de février 2020 relatives à la cession de bail des surfaces « B », « E » et « F » ainsi que l’impact de la pandémie du COVID; le délai de dix-neuf jours imparti par la bailleresse dans sa mise en demeure était trop court vu le contexte précité. S’agissant de l’absence de constitution de la garantie requise par l’intimée dans sa mise en demeure, le contrat de bail ne prévoyait pas de telle obligation; les premiers juges auraient éludé la question de savoir si cela constituait une violation

 contractuelle et si la réponse apportée par l’appelante dans son courrier du 16 juin 2020 rendait réellement le maintien du bail insupportable.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_ 347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

E. 3.1.1

S’agissant de la première condition découlant de l’art. 257f al. 3 CO, le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose violant les stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 304 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1). Le congé extraordinaire prévu à l'article 257 al. 3 CO sanctionne notamment la violation d'autres devoirs imputables au locataire, par exemple des devoirs découlant de la volonté des parties. La violation d'une clause contractuelle obligeant le locataire à exploiter un commerce peut justifier la résiliation anticipée du bail; en effet, le locataire de locaux commerciaux a l’obligation d’en faire usage, en raison de la clientèle qui leur est attachée, mais elle peut être implicite, par exemple lorsque le loyer est lié au chiffre d’affaires (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 63 et

 893; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 5 et 22 ad art. 257f CO).

E. 3.1.2

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT / BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI / BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887, n. 3.1.7). Si nécessaire, le bailleur impartira au locataire un délai raisonnable pour s’amender, lequel variera en fonction du reproche et des circonstances du cas d’espèce (LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 887, n. 3.1.7). L'avertissement n'a nul besoin de contenir une menace de résiliation (arrêt 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a; LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; HIGI/BÜHLMANN, op. cit., n. 51 ad art. 257f CO).

E. 3.1.3

L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose encore que le locataire persiste à violer le contrat, malgré la protestation du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.3).

E. 3.1.4

Enfin, le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances du cas d'espèce, antérieures à la résiliation du bail; elle relève du pouvoir d'appréciation du juge, en vertu de l’art. 4 CC (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Lorsque la violation du contrat est grave, le maintien du bail est d'emblée insupportable pour le bailleur (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_468/2020 précité consid. 4.1.2).

E. 3.2

Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un

contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle

 l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves – il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1). Constituent des indices permettant de déterminer la réelle et commune intention des parties non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2).

E. 3.3

En vertu de l’art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu’il contrevient aux règles de la bonne foi. Sur le principe, le congé extraordinaire fondé sur l’art. 257f al. 3 CO demeure annulable sur la base des art. 271 et 271a CO; l'art. 271a al. 3 let. c CO ne prévoit une exception que dans les cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, ce qui est suffisamment explicite. Il n'en demeure pas moins qu'il faut des circonstances particulières pour qu'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO soit annulé; pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 6.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2; LACHAT / BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 257f CO et n. 3 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., p. 948).

E. 3.4.1

En l'espèce, il est établi qu’aucun devis n’a été communiqué par l’appelante à l’intimée dans le délai imparti dans la mise en demeure du 26 mai 2020, ni par la suite. Il est également constant que le document « Budget total des coûts » fourni par la locataire le 16 juin 2020 était lacunaire, ne précisant notamment pas les noms des entreprises mandatées pour dix postes d’aménagements à sa charge, et, en tout état, ne correspondait pas aux devis requis. Contrairement à ce que soutient l’appelante, son refus de transmettre la documentation demandée dans le délai imparti, en sus de l’absence de toute

C/14393/2020 exploitation de son restaurant au 1er mai 2019, consacre une violation de ses obligations contractuelles au sens des art. 13, respectivement 10.2 et 29.1 du contrat de bail. En dépit des interpellations de l'intimée des 2 juillet, 13 et 22 novembre 2019, l'appelante a constamment ignoré les demandes de renseignements sur l'avancée des travaux. Un planning de ceux-ci lui avait expressément été demandé par pli du 13 novembre 2019, puis par courrier du 22 novembre 2019. Elle s'est limitée à répondre – le 15 décembre 2019 – que son interprétation du début du bail différait de celle de la bailleresse et qu'elle attendait une gratuité des loyers vu la problématique des terrasses survenue en juin 2019. Or, la question du dies a quo de l'exigibilité des loyers était sans lien avec les travaux des aménagements intérieurs, de sorte que l'appelante ne saurait s'en prévaloir pour justifier de ne pas avoir entamer le chantier, respectivement de ne pas avoir transmis les devis requis. Au jour de la mise en demeure du 26 mai 2020, l'autorisation de construire relative à la terrasse de la surface « D » avait déjà été délivrée depuis plus de six mois. Même à considérer l'argument de l'appelante selon lequel elle devait encore attendre un mois de délai pour d'éventuels recours contre la décision de l'OAC, les travaux pouvaient commencer au mois de décembre 2019, au plus tard. A tout le moins, l'appelante était alors en mesure de renseigner utilement l'intimée sur l'avancée du projet en lui communiquant notamment un planning des travaux et une date d'ouverture de son établissement, comme requis par cette dernière les 13 et 22 novembre 2019 déjà. Les arguments de l'appelante à teneur desquels elle aurait été empêchée de débuter ses travaux, tantôt en raison d'un potentiel intérêt – en janvier 2020 – de I_____ SA à reprendre les baux des surfaces « B », « E » et « F », tantôt en raison de la pandémie du COVID qui avait mis les chantiers à l'arrêt du 18 au 25 mars 2020, ne sont pas pertinents in casu compte tenu de ce qui précède. En effet, la surface « D » n'était pas concernée par les négociations quant au transfert des baux des surfaces susvisées, de sorte que cette question n'avait aucune influence sur le début de ses travaux pour la surface litigieuse. Par ailleurs, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle tente, en appel, de se prévaloir de l'impact de la pandémie, qui n'a généré une suspension des chantiers que pendant une très brève période, pour justifier l'absence de démarrage de son chantier. Dans sa réponse du 16 juin 2020, elle avançait cet argument pour tenter d'obtenir une réduction de loyer auprès de la bailleresse en raison d'une fermeture des commerces du 17 mars au 11 mai 2020. Au demeurant, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'elle aurait été empêchée de débuter ses travaux en raison de la période COVID, ceux-ci ayant déjà dû être mis en œuvre en décembre 2019, comme relevé ci-dessus. Quoiqu'il en soit, cela ne l'empêchait pas de communiquer les devis requis par l'intimée, ce que l'administrateur de l'appelante a d'ailleurs admis lorsqu'il a déclaré qu'il aurait communiqué les informations requises dans la mise en demeure si celles-ci lui avaient été demandées. Partant,

C/14393/2020 comme les premiers juges l'ont retenu, à juste titre, l'appelante était en tout cas en mesure de transmettre les devis sollicités à l'intimée au mois de juin 2020. Contrairement à l'avis de l'appelante, l'absence de constitution de la garantie dans le délai imparti par l'intimée consacre également une violation de ses obligations contractuelles prévues par l'art. 13 du contrat de bail. Le fait que la mise en œuvre de cette obligation n'ait pas été exigée avant le 26 mai 2020 n'est pas déterminant dans la mesure où l'appelante ne s'y était pas opposée, ni à réception de la mise en demeure, ni dans sa réponse du 16 juin

2020. Quoiqu’il en soit, vu les circonstances du cas d’espèce, le refus persistant de l’appelante de renseigner la bailleresse sur l’avancée des travaux d’aménagement et de communiquer les devis demandés constituent des motifs suffisants pour justifier la résiliation extraordinaire du bail (cf. infra, consid. 3.4.2 pour le surplus).

E. 3.4.2

La gravité de la violation retenue ci-dessus et le caractère insupportable du maintien du bail pour l’intimée résident dans le fait que la locataire a persisté à ne pas respecter son obligation d’exploiter son établissement, pour divers motifs non relevants, alors que le chantier aurait dû commencer au plus tard à la mi-décembre 2019 et, en particulier, elle a refusé de renseigner la bailleresse sur l’avancée du projet, en dépit des diverses interpellations de celle-ci depuis juillet 2019. Aussi, c’est à bon droit que le Tribunal a considéré que de telles circonstances ne présageaient pas d’une ouverture du restaurant à brève échéance, ce qui rendait le maintien du bail d’autant plus insupportable in casu. Par ailleurs, le délai de dix-neuf jours imparti par l’intimée dans sa mise en demeure apparaît raisonnable en lui-même. En outre, comme l’administrateur de la locataire l’a déclaré à ce moment-là, celle-ci disposait des devis requis, les entreprises étaient déjà mandatées et elle prévoyait de débuter les travaux à la fin du mois de juin 2020. Rien ne l’empêchait donc de donner suite à la mise en demeure. Les raisons avancées en procédure ne convainquent pas. Dès lors, rien n’indique que les principes de proportionnalité et de subsidiarité de la résiliation extraordinaire n’auraient pas été respectés. En outre, s’il est vrai que, devant le Tribunal, la représentante de la bailleresse a fait part d’instructions de résiliation données par sa hiérarchie, cela ne signifie pas qu’une réponse adéquate à la mise en demeure aurait entraîné le maintien du bail compte tenu des éléments évoqués ci-dessus. A l’aune de ce qui précède, les conditions de l’art. 257f al. 3 CO sont réalisées, de sorte que la résiliation extraordinaire du bail, notifiée par l’intimée le 18 juin 2020 pour le 31 juillet 2020, est efficace.

E. 3.4.3

Enfin, le fait que l’intimée n’ait pas « saisi l’opportunité » d’acquiescer à sa proposition – en octobre 2020 et mars 2021 – d’exécuter les travaux afin de démarrer l’exploitation de son établissement, moyennant le retrait du congé,

 n’apparaît pas contraire à la bonne foi et ne démontre pas que la bailleresse poursuivait « en réalité d’autres objectifs». N'alléguant, au surplus, aucun motif qui tendrait à démontrer la réalisation des conditions de l’art. 271 al. 1 CO, le congé n’est pas annulable comme l’ont retenu à bon droit les premiers juges. Le jugement entrepris sera, par conséquent, confirmé.

E. 4

À 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). * * * * *

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 avril 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/233/2025 rendu le 3 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14393/2020. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.