

GE_GERICHTE ACJC/401/2025 vom 17. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_401_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/401/2025 du 17 mars 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/401/2025 del 17 marzo 2025

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). 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'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

E. 1.2

En l'espèce, en considérant les conclusions en prolongation de bail, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 11/16 -

C/16667/2020

E. 1.3

L'appel principal et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. A_____ SA sera désignée ci-après comme appelante et B_____ AG comme intimée.

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. 1.5

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux et loyers d'habitation et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appelante fait valoir des faits et moyens de preuve nouveaux.

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, dans la mesure où les pièces nouvelles produites par l'appelante portent sur des faits survenus après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal, elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

Les parties ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

E. 4

Le Tribunal a considéré que l'appelante avait valablement amplifié ses conclusions dans son écriture du 7 février 2023, ce qui n'est pas remis en cause devant la Cour.

Il a retenu que l'appelante occupait les locaux depuis 23 ans au moment de la fin du contrat, qu'une fermeture de son établissement dans l'attente de pouvoir s'installer dans de nouveaux locaux aurait un impact sur ses employés et sa clientèle et que la nature de son activité compliquait la recherche de locaux de remplacement. Ses investissements avaient cependant été consentis à ses risques et périls, car, vu la durée déterminée du contrat, elle savait qu'elle devrait à terme quitter les lieux; en

- 12/16 -

C/16667/2020 particulier, l'intimée l'avait informée en novembre 2016 qu'aucune prolongation de bail ne lui serait accordée et ce refus avait été confirmé en 2019. Il n'était pas établi que des discussions auraient eu lieu entre les parties avant l'échéance du bail, les seules déclarations des organes de l'appelante à cet égard étant insuffisantes. Le maintien dans les locaux de l'appelante avait causé des dommages financiers à l'intimée et le comportement de l'appelante avait entravé le déroulement des travaux. Celle-ci avait fait le choix de miser sur des locaux de remplacement nécessitant d'importants travaux, étant souligné qu'elle savait dès le départ que ceux-ci ne pourraient être prêts que postérieurement à l'échéance du bail litigieux. A cela s'ajoutait que ces locaux de remplacement concernaient un établissement deux fois plus grand que l'actuel, avec deux fois plus d'employés. Il ressortait des dernières pièces produites que l'appelante ne cherchait pas des locaux pour exploiter l'établissement D _____, mais plutôt les établissements la U _____ et le V _____. Une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 décembre 2023, conciliait dès lors équitablement les intérêts opposés des parties.

L'appelante fait grief aux premiers juges de lui avoir octroyé une prolongation de bail insuffisante au regard des différentes circonstances, en particulier de l'ancienneté et du standing de son établissement, de la fidélité de sa clientèle haute gamme et de son personnel

qualifié, de sa grande implication pour trouver des locaux de remplacement et de son nouveau projet d'exploitation à la rue 5 _____ no. _____, de son investissement humain et financier, ainsi que des entraves subies durant le bail ainsi que sa prolongation. L'intimée n'avait pas démontré de bénéfice ou d'intérêt concret à obtenir la libération des locaux avant 2026. Elle avait au contraire adopté une attitude chicanière en refusant d'entrer en matière quant à un départ temporaire des lieux par la locataire.

De son côté, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir octroyé une prolongation de bail excessive, alors que le maintien de l'appelante dans les locaux lui avait causé un préjudice financier considérable, que le contrat était un contrat de durée déterminée et que la locataire, assistée d'un avocat au moment de sa conclusion, avait conscience qu'elle devrait quitter les locaux à terme, qu'elle avait indiqué à plusieurs reprises à la locataire, y compris par écrit, qu'elle ne souhaitait pas prolonger le contrat au-delà du 31 décembre 2020, que le comportement de la locataire l'avait contrainte à déposer des mesures superprovisionnelles et à faire appel à la force publique et que les recherches de la locataire ne portaient pas sur des locaux équivalents mais sur un projet différent et beaucoup plus grand.

E. 4.1

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 les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

- 13/16 -

C/16667/2020 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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1011), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les

résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). Si le locataire - à ses risques et périls - a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1). Lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements

- 14/16 -

C/16667/2020 pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO; ACJC/862/2020 du 22 juin 2020 consid. 6.5; ACJC/1071/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.1).

E. 4.2

En l'espèce, la prolongation de bail de trois ans accordée par le Tribunal concilie de manière équitable les intérêts des deux parties. L'appelante occupe les locaux de longue date puisqu'elle y est entrée le 1er avril 1997. Compte tenu de la nature de son activité, dont l'ampleur n'est pas contestée, un déménagement impliquant éventuellement une fermeture de l'établissement dans l'attente de pouvoir s'installer dans de nouveaux locaux aura un impact négatif sur sa clientèle et ses employés. Cela étant, l'appelante sait depuis de nombreuses années qu'il lui incombe de prendre des mesures pour affronter ledit déménagement. Le bail, de durée déterminée, prenait fin en décembre 2020. Lorsqu'elle a effectué des travaux dans les locaux, dès fin 2016, l'appelante savait qu'aucune prolongation de bail ne lui serait accordée, de sorte que ces travaux ont été fait à ses risques et périls. En particulier, l'intimée ne lui a jamais laissé croire qu'elle accepterait de prolonger le bail au-delà de 2020. Dans ces conditions, il lui incombait de faire des recherches sérieuses et raisonnables, suffisamment à l'avance pour anticiper la fin du bail. Elle l'a fait dans une certaine mesure, puisqu'elle a loué de nouveaux locaux dès le 1er octobre 2019. Cela étant, comme l'a relevé le Tribunal, elle savait d'avance qu'elle ne pourrait pas les intégrer au moment de l'expiration du bail, puisque la durée des importants travaux qu'elle prévoyait d'y faire excédait la date de la fin du son bail. Un retard était d'autant plus prévisible que lesdits locaux étaient deux fois plus grands que les précédents, ce qui impliquait différents changements dans le cadre de l'exploitation, notamment en termes de personnel, susceptibles de retarder le déménagement. Si les projets de l'appelante ont probablement été entravés par le Covid-19, comme celle-ci l'allègue, ce qui ne lui est pas imputable, le fait qu'elle a cessé de payer le loyer des nouveaux locaux, ce qui a logiquement engendré un conflit avec sa nouvelle bailleuse, a également contribué au fait qu'elle se retrouve actuellement selon ses dires sans locaux disponibles de remplacement. Si l'intimée fait quant à elle état d'un besoin légitime de récupérer l'usage de son bien, celui-ci n'est pas urgent. Le préjudice financier qu'elle allègue en lien avec le fait que l'appelante ne l'a pas laissée pénétrer dans les locaux pour y effectuer des travaux nécessaires n'est pas déterminant dans ce cadre. Cet aspect-là de la relation entre les parties ne fait, en effet, pas l'objet du présent litige. Compte tenu des éléments qui précèdent, la prolongation de bail d'une durée de trois ans octroyée par le Tribunal est adéquate, en ce sens que cette durée était suffisante

- 15/16 -

C/16667/2020 pour atténuer les conséquences pénibles de la résiliation pour l'appelante, tout en préservant les intérêts de l'intimée. Un délai plus long arrivant à échéance au 1er juillet 2025 pour tenir compte du fait que l'appelante a conclu un nouveau bail dès cette date n'est en particulier pas envisageable, ce d'autant plus que la date d'entrée de l'appelante dans ses nouveaux locaux est encore incertaine, selon les termes de l'accord conclu entre celle-ci et sa nouvelle bailleresse. A cela s'ajoute que, du fait de la procédure, l'appelante a bénéficié d'une prolongation de fait d'une durée conséquente. Le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé. Les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal n'étant par ailleurs pas critiquées, l'appel et l'appel joint seront dès lors rejetés.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 16/16 -

C/16667/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 11 mars 2024 par A_____ SA et l'appel joint interjeté le 29 avril 2024 par B_____ AG contre le jugement JTBL/133/2024 rendu le

E. 6

février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16667/2020. Au fond : Confirme le jugement précité. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.