

GE_GERICHTE ACJC/603/2026 vom 2. März 2026

GE Cour de justice, 2026-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_603_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/603/2026 du 2 mars 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/603/2026 del 2 marzo 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).

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 demandée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1).

En l'espèce, au vu du loyer mensuel brut d'un montant de 1'752 fr., la valeur litigieuse est amplement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable sur ce point.

- 7/12 -

C/13711/2023

E. 1.3

L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif qu'il ne serait pas correctement motivé.

E. 1.3.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.3.2

En l'espèce, l'appel contient des conclusions formelles et la Cour parvient aisément à comprendre les griefs que l'appelant fait valoir à l'encontre du jugement entrepris.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'acte d'appel satisfait aux exigences de motivation au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte qu'il est recevable de ce point de vue également. Les allégations contenues sous let. B, chiffres 11, 12 et 13 de l'appel, concernant

la fin prévue de la carrière de l'appelant et l'influence de cet élément sur la prolongation de bail sont recevables, contrairement à ce que soutient l'intimée, étant donné qu'il s'agit d'arguments en droit avancés dans le cadre de la motivation de l'appel. En tout état, ces allégations ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

E. 1.4

L'appelant a produit une pièce nouvelle.

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

E. 1.4.2

En l'espèce, le courrier adressé par l'intimée à l'appelant le 20 novembre 2025 est postérieur à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, de sorte que cette pièce est recevable; il en va de même des allégués nouveaux s'y rapportant.

- 8/12 -

C/13711/2023

E. 1.5

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

Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'une seule et unique prolongation de bail d'un an et huit mois, échéant au 31 mai 2026, se justifiait en particulier au vu du long préavis – de plus d'une année – dont le locataire avait bénéficié et des intérêts opposés des parties. Le bail avait duré plus de quinze ans au moment de la résiliation et une dizaine de locaux de remplacement, avec des surfaces identiques ou supérieures à celle louée, avaient été proposés au locataire, qui les avait refusés sans faire valoir de motif convaincant. Il n'y avait pas de pénurie de locaux commerciaux dans le canton de Genève. Les inconvénients relatifs à l'impact d'un déménagement sur la patientèle du locataire et à la remise de son cabinet, qui n'étaient pas avérés, étaient liés à la résiliation elle-même et ne constituaient pas, en soi, des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO. Les éventuels investissements effectués par le locataire dans les locaux, dont l'ampleur n'était pas démontrée et pour lesquels il n'apparaissait pas qu'il aurait obtenu l'accord de la

bailleresse, ne devaient pas être pris en compte. S'agissant de l'intérêt de la bailleresse, le Tribunal a tenu compte de son besoin légitime de récupérer les locaux afin de réaliser son projet de rénovation et de réaffectation et du fait que l'autorisation relative à ces travaux était valable jusqu'en novembre 2026. Par ailleurs, la bailleresse n'envisageait pas un début des travaux avant le mois de juin 2026, date à laquelle elle devait avoir également récupéré l'usage des autres locaux dont les baux étaient de durée déterminée ou avaient été résiliés, de sorte que son intérêt à récupérer l'usage des locaux concernés ne revêtait manifestement pas un caractère urgent au point de refuser toute prolongation de bail; la bailleresse avait, en outre, conclu à l'octroi en faveur du locataire d'une unique prolongation de bail échéant au 31 mai 2026.

L'appelant fait valoir que les locaux de remplacement proposés par l'intimée n'étaient pas équivalents aux locaux litigieux et n'étaient pas adaptés à la pratique d'un cabinet d'un [médecin] _____, notamment en raison de leur situation en rez- de-chaussée, de leurs dimensions trop petites et de l'absence de rampe d'accès. Il avait atteint l'âge de la retraite et allait cesser son activité dans quelques années; le risque de perdre sa clientèle en raison du déménagement aurait aussi dû être pris en considération. Il n'était pas établi que l'immeuble serait vide au 31 mai 2026, ni que l'intimée pourrait récupérer l'usage de tous ses locaux en juin 2026 puisque cette dernière avait déclaré que des résiliations de baux étaient intervenues récemment et que trois procédures étaient en cours. Le Tribunal aurait dû tenir compte de la possibilité pour l'intimée d'obtenir, au sens de l'art. 4 al. 7 de la Loi

- 9/12 -

C/13711/2023 genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI), une prolongation de la validité de son autorisation de construire pour une année; cette autorisation ne deviendrait dès lors caduque qu'en novembre 2027.

E. 2.1

2.1.1 En vertu de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail 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. 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, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 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). 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

- 10/12 -

C/13711/2023 de la surface et de l'emplacement, ne sont guère disponibles sur le marché. (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1002). Les investissements faits par le locataire dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte. En effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé, avec le bailleur, un accord afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, n. 30 ad art. 272 CO). Dans la pesée des intérêts en présence, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du

E. 2.1.2

Selon l'art. 4 al. 7 LCI, le département compétent peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire. Sous réserve de circonstances exceptionnelles, l'autorisation ne peut être prolongée que deux fois (al. 8).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant n'a pas établi qu'il risquait concrètement de perdre sa patientèle si son cabinet n'était pas situé dans le même quartier des F_____, respectivement à proximité directe de la ligne de tram n° 10_____, ni si l'immeuble ne disposait pas d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite. Il ressort, de plus, du dossier que plusieurs locaux de remplacement lui ont été proposés par l'intimée, lesquels disposaient de surfaces similaires, voire plus grandes pour certains, permettant d'accueillir les salles et le matériel nécessaires pour l'exploitation d'un cabinet médical. Les exigences de l'appelant relatives aux locaux qui devraient se situer dans les étages, et non en rez-de-chaussée, et qui ne devraient pas disposer de grandes fenêtres, ne sont pas déterminantes. En effet, il appartient à l'appelant d'adapter ses critères de recherches de locaux en fonction des possibilités concrètes du marché. L'on ne saurait retenir qu'il ne peut exercer son activité que dans des locaux situés à l'étage pour des raisons de discrétion et de sécurité. Il peut notamment poser des rideaux opaques ou des films occultants sur les fenêtres et

- 11/12 -

C/13711/2023 placer les substances sensibles dans une armoire à verrous sécurisée. L'intimée relève d'ailleurs à juste titre que de nombreuses pharmacies, situées au rez-de-chaussée, détiennent également des médicaments susceptibles de susciter la convoitise de cambrioleurs.

Par ailleurs, les déclarations – non étayées – de l'appelant quant à son souhait de continuer à exercer durant plusieurs années ne sont pas propres, en elles-mêmes, à justifier la prolongation de bail qu'il sollicite.

Cela étant précisé, il ressort du dossier – en particulier du témoignage de son employée et des courriels produits – que l'appelant n'est pas resté inactif depuis la résiliation de son bail et a effectué plusieurs recherches de locaux, à tout le moins depuis le mois de novembre 2023. Par ailleurs, il y a lieu de tenir compte du fait que plusieurs procédures récentes concernant la résiliation de baux dans le même immeuble sont pendantes, ce qui est de nature à retarder la date prévue du début des travaux. En outre, l'intimée n'a pas allégué qu'il ne lui serait pas possible d'obtenir la prolongation de son autorisation de construire jusqu'en novembre 2027, voire au-delà, comme le soutient l'appelant et aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'une telle prolongation serait exclue. L'intimée n'a pas établi qu'elle devait impérativement recouvrer l'usage de son bien à brève échéance, même si elle a un intérêt légitime à concrétiser, à terme, son projet de rénovation et de réaffectation des locaux. Compte tenu de la longue durée du bail, ayant fait l'objet d'un transfert en avril 2007, soit une durée de plus de dix-huit ans au moment du prononcé du jugement entrepris, il convient d'accorder à l'appelant un temps d'adaptation suffisant pour lui permettre de sonder toutes les différentes possibilités sur le marché et d'adapter ses exigences en conséquence. Au vu de toutes les circonstances de l'espèce, l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée unique de trois ans et deux mois, arrivant à échéance le 30 novembre 2027, paraît approprié. 3. 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). * * * * *

- 12/12 -

C/13711/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/659/2025 rendu le 22 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13711/2023. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau : Accorde à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans et deux mois, arrivant à échéance au 30 novembre 2027. Confirme le jugement entrepris 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 Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. (cf. consid. 1.1).

E. 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).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.