

# **GE\_GERICHTE ACJC/76/2015 vom 17. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_76\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_76_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/76/2015 du 17 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/76/2015 del 17 marzo 2014

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). En l'espèce, le litige porte sur la question de savoir si les contrats de bail liant les parties sont de durée déterminée ou indéterminée et sur une éventuelle prolongation des baux pour une durée de six ans échéant au 31 octobre 2017 pour le cas où la première hypothèse serait retenue. Vu le loyer annuel total de 20'780 fr. (18'380 fr. + 2'400 fr.) et comme la valeur litigieuse se détermine, s'agissant notamment d'une demande de prolongation de bail, en additionnant les loyers et frais accessoires pour la durée de la prolongation encore litigieuse restant à courir (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Les délais légaux ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 lit. a CPC). En l'occurrence, la décision litigieuse a été notifiée à l'appelante le 28 mars 2014. Compte tenu de la suspension des délais entre le 13 avril et le 27 avril 2014, l'appel expédié le 12 mai 2014 au greffe de la Cour de céans l'a été en temps utile. L'acte d'appel satisfait par ailleurs aux exigences de forme précitées. Il est donc recevable.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

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

- 10/16 -

C/17967/2011 (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).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les pièces nouvellement produites par l'appelante sont toutes postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables.

## **E. 3.1**

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

## **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante conclut pour la première fois devant la Cour de céans, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit constaté que les baux la liant à l'intimée ont été reconduits, d'entente entre les parties, au 31 octobre 2016. Cette prétention ne repose toutefois pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et l'appelante ne le soutient d'ailleurs pas. Par conséquent, ce nouveau chef de conclusion sera déclaré irrecevable.

## **E. 4**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les baux la liant à l'intimée étaient de durée déterminée et étaient arrivés à échéance le 31 octobre 2011.

### **E. 4.1**

Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). La durée déterminée ou indéterminée du bail a une influence sur la manière dont celui-ci prend fin : le contrat de durée déterminée prend automatiquement fin à son échéance (art. 255 al. 2 CO), tandis que le contrat de durée indéterminée nécessite un congé donné par l'une ou l'autre des parties. Tout bail qui n'est pas conclu pour une durée déterminée est réputé à durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). En cas de doute, on tranchera en faveur de la seconde hypothèse (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations I, 2012, n. 6 ad art. 255 CO).

### **E. 4.2**

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1). On assiste de la sorte à un changement de locataire : le bénéficiaire du transfert acquiert tous les droits et obligations du transférant nés avant le transfert. Le loyer dû par le bénéficiaire du transfert est celui prévu par le contrat, sans augmentation, et l'échéance contractuelle n'est pas davantage modifiée (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 588-589).

- 11/16 -

C/17967/2011

### **E. 4.3**

Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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 (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid.

3.2). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; 107 II 417 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5). Conformément à l'art. 8 CC, chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire un droit.

#### **E. 4.4**

En l'espèce, l'appelante ne remet pas en question la constatation du Tribunal selon laquelle les contrats de bail qui lui ont été transférés en avril 2005 constituaient des contrats de durée déterminée, prévoyant une durée fixe de dix ans et échéant sans résiliation au 31 octobre 2011. Elle fait uniquement valoir que le protocole d'accord signé par les parties le 24 juin 2011 constitue un avenant à la clause relative à la durée déterminée des baux précités. Elle soutient que lorsqu'elle a signé ledit protocole, la reconduction tacite du bail constituait la contrepartie de l'intimée à sa propre renonciation aux deux tiers du montant qui lui avait été alloué par le Tribunal. Elle en veut pour preuve que le bail initial venait à échéance le 31 octobre 2011, soit à peine quatre mois après la signature dudit accord, et qu'elle n'avait donc aucun autre intérêt à renoncer à cette somme, au vu de ses faibles moyens financiers. Elle argue en outre qu'il est arbitraire de faire abstraction du courrier du 23 juin 2011 dans l'interprétation des termes de l'accord litigieux. En premier lieu, il convient de relever que lorsqu'elle a initié la procédure devant la juridiction des baux et loyers, l'appelante avait uniquement invoqué une erreur essentielle et ne s'est, dans un premier temps, pas référée au protocole d'accord et au courrier qui l'a précédé pour soutenir que le bail était de durée indéterminée. Il n'a d'ailleurs été fait état de ces documents qu'à la fin de la procédure de première instance, le protocole ayant au demeurant été produit par l'intimée et non par l'appelante. Si les parties avaient effectivement convenu d'une reconduction du bail, notamment lors des pourparlers ayant mené à la signature de cet accord, il ne fait aucun doute que l'appelante l'aurait invoqué lors du dépôt de sa demande. Il ne peut ainsi être déduit du comportement de l'appelante que par la signature du protocole d'accord, les parties avaient prévu de modifier l'échéance des baux ou de les modifier en contrats de durée indéterminée.

- 12/16 -

C/17967/2011 En tout état de cause, l'interprétation des termes du protocole d'accord et des circonstances ayant mené audit accord ne permet pas de retenir que les parties auraient convenu de modifier le terme contractuel initialement prévu. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, le protocole d'accord concerne exclusivement la question des frais accessoires facturés pour l'arcade et le dépôt loués par l'appelante, à la suite d'un jugement du Tribunal traitant uniquement de ce point. En l'absence de tout élément permettant de retenir que la question de la durée des contrats aurait été discutée lors de la conclusion du protocole, la mention des termes "à l'avenir" ou "les prochaines années" employés dans les documents précités ne peut être interprétée comme la manifestation d'un accord des parties sur une modification de l'échéance des contrats de bail ou sur la conclusion de contrats de durée indéterminée. Compte tenu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée du chef de conclusion tendant à constater que les baux la liant à l'intimée sont de durée indéterminée et le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

## E. 5

L'appelante conteste la durée de la prolongation de bail qui lui a été accordée. Elle fait valoir que la fin des baux a pour elle des effets pénibles, compte tenu de sa situation personnelle, du fait qu'elle ne dispose d'aucune économie et qu'il est notoire qu'il lui serait de toute manière impossible de trouver un établissement de remplacement similaire au même prix que celui qu'elle exploite actuellement. En conséquence, elle estime qu'une prolongation de six ans devrait lui être accordée, soit le maximum prévu par la loi. L'intimée considère que la prolongation de bail de trois ans est équitable.

### E. 5.1

Aux termes 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. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail des locaux commerciaux peut être prolongé de six ans. 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, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il

- 13/16 -

C/17967/2011 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 (ATF 136 III 190 consid. 6). 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). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). Le congé a des conséquences pénibles si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps, notamment pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauvegarder la substance de son fonds de commerce (LACHAT, op. cit., p. 773). Lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_685/2010 du 28 mars 2011 consid. 3.3; 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et les références citées). Si le bail a été conclu pour une durée déterminée, l'on se montrera plutôt restrictif face à une demande de prolongation de bail, car le locataire qui conclut un bail à terme fixe peut, en général, s'attendre à ce qu'il prenne fin à son échéance (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3 et les références citées). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux

conséquences pénibles du congé, et cela même 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; ATF 110 II 254 consid. 4 = JdT 1985 I 261; ATF 102 II 254 consid. 2 = JdT 1977 I 558). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

## **E. 5.2**

En l'espèce, l'appelante n'a exploité le bar sis dans les locaux loués que pendant six ans et demi depuis la reprise des baux jusqu'à l'échéance de ceux-ci. Cela étant, quand bien même les contrats étaient de durée déterminée, la fin des baux a des conséquences pénibles pour l'appelante, dans la mesure où, comme l'a

- 14/16 -

C/17967/2011 retenu le Tribunal, elle ne dispose pas de moyens suffisants pour reprendre un autre établissement. Compte tenu de cette circonstance, le fait que l'appelante n'ait pas effectué de démarches pour trouver un établissement de remplacement ne saurait être retenu en sa défaveur dans la pesée des intérêts en présence. Par ailleurs, s'il est vrai que l'appelante n'a pas réagi lorsque la régie lui a rappelé que les contrats de bail arrivaient à échéance le 31 octobre 2011, il ne saurait lui être reproché d'avoir omis d'exercer le droit d'option permettant de prolonger une fois le bail pour une durée de cinq ans, dès lors que les contrats prévoyaient expressément que ce droit d'option s'éteignait en cas de transfert de bail. Au demeurant, au regard des nombreuses plaintes de locataires reçues par la régie, il est peu probable que l'intimée aurait accepté de reconduire les baux la liant à l'appelante. L'absence de réaction de l'appelante ne peut donc être retenue en sa défaveur pour déterminer la durée de la prolongation des baux. Dans la pesée des intérêts en présence, il convient de tenir compte, comme l'a fait à juste titre le Tribunal, du fait que l'appelante, âgée de 58 ans, exploite l'établissement depuis 2005, qu'elle envisageait de l'exploiter jusqu'à sa retraite pour ensuite le vendre et qu'elle est handicapée de la main gauche, de sorte qu'il lui sera difficile de trouver un emploi en tant que salariée. En outre, il y a également lieu de prendre en considération le fait que la fin du bail a pour conséquence qu'au vu de sa situation, l'appelante devra cesser son activité et qu'il lui faudra donc du temps pour liquider son affaire de manière profitable. L'intérêt de l'intimée à voir partir l'appelante est certes motivé par les nombreuses plaintes qui lui ont été adressées par les locataires de l'immeuble en lien avec l'exploitation du bar. Cela étant, malgré celles-ci, l'intimée n'a pas résilié le bail de l'appelante de manière anticipée et ne l'a menacée de résiliation qu'à une seule reprise. Il s'ensuit que les problèmes rapportés n'étaient pas considérés comme graves, de sorte qu'une prolongation de bail n'aurait pas de conséquences pouvant être qualifiées de pénibles pour l'intimée. En tout état, comme l'ont relevé les premiers juges, l'immeuble dans lequel le bar est exploité se situe dans un quartier notoirement difficile, fréquenté par des trafiquants de drogue et des toxicomanes. Il s'ensuit qu'il ne peut être établi avec certitude que l'ensemble des plaintes des locataires sont liées à des nuisances causées par des clients dudit bar. Pour le surplus, alors même que l'établissement se trouvait sous scellés pour des raisons liées au trafic de drogues, l'intimée a néanmoins accepté le transfert des baux en faveur de l'appelante pour l'exploitation d'un nouvel établissement public. Compte tenu de l'ensemble des circonstances précitées, il se justifie d'accorder à l'appelante une unique prolongation de bail de trois ans et demi, échéant le 30

avril 2015. Ce délai de prolongation paraît équitable, dans la mesure où il laissera suffisamment de temps à l'appelante pour vendre son fonds de commerce au meilleur prix après la notification du présent jugement. Au demeurant, même une

- 15/16 -

C/17967/2011 pleine prolongation des contrats ne permettrait pas à l'appelante d'atteindre l'âge de la retraite. Enfin, dans la mesure où la situation n'est pas de nature à évoluer, il se justifie de n'accorder qu'une unique prolongation des contrats de bail litigieux. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera en conséquence annulé et une unique prolongation des baux échéant au 30 avril 2015 sera accordée à l'appelante.

#### **E. 6**

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/17967/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/301/2014 rendu le 17 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17967/2011-4-OOD. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif dudit jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de trois ans et demi, échéant au 30 avril 2015. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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 à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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