

## **GE\_GERICHTE ACJC/926/2017 vom 2. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_926\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_926_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/926/2017 du 2 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/926/2017 del 2 agosto 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en octroyant à l'intimée une prolongation de bail de six ans, la perte de clientèle ne constituant pas une conséquence pénible du congé au sens de cette disposition.

##### **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. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_346/2016, 4A\_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

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'article 272 CO. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont essentiellement pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2008 du 12 septembre 2008, consid. 2.1; CONOD, CPra Bail, nos 7 ss ad art. 272 CO).

- 13/16 -

C/14180/2015

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 = JT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992).

La situation sur le marché local des locaux au sens de l'art. 272 al. 2 lit. e CO constitue un critère à prendre en considération dans la pesée des intérêts, notamment la pénurie de logements pouvant constituer un obstacle majeur à un déménagement. Le juge doit toutefois s'en tenir à la localité où est situé le logement ou le local commercial, et il y a lieu également de tenir compte de la catégorie du logement concerné ou du genre d'activité qui y est exercé (LACHAT, Bail à loyer, p. 780; CONOD, CPra Bail, nos 27 ss ad art. 272 CO). La liste des critères mentionnés à l'art. 272 al. 2 CO n'est pas exhaustive, de sorte que peuvent entrer en ligne de compte d'autres facteurs, comme la nature des activités du locataire, la proximité de la clientèle d'un commerçant, l'importance de l'activité du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/2002 du 16 octobre 2002 consid. 2.1; CONOD, CPra Bail, no 29 ad art. 272 CO).

Constitue une circonstance pénible entrant en ligne de compte dans le cadre de la pesée d'intérêts, le licenciement de 13 employés du fait de la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 du 22 décembre 2014).

Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, nos 35 et 36 ad art. 272b CO; LACHAT, op. cit., p. 783). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans le cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_621/2009 du 25 février 2010).

Enfin, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a considéré qu'une prolongation de bail de cinq ans était adéquate compte tenu du risque de perte de clientèle consécutive à un déménagement, dans la mesure où une prolongation de bail permettait au locataire de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques réellement appropriées, de plus voisins de l'emplacement actuel, de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_346/2016 et 4A\_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'intimée occupe un emplacement au 1er entresol de l'immeuble de l'appelante depuis 1999 et le contrat litigieux lie les parties depuis 2006. L'intimée

- 14/16 -

C/14180/2015 a ainsi pu depuis dix ans fidéliser sa clientèle à cet endroit, le chiffre d'affaires étant en progression constante jusqu'en 2015. L'argumentation des premiers juges, qui ont procédé à une pesée minutieuse des intérêts en présence, ne prête pas le flanc à la critique. Le Tribunal a considéré à juste titre qu'un déménagement à trop brève échéance serait de nature à faire perdre à l'intimée une part importante de sa clientèle, ce d'autant qu'elle bénéficie d'une situation privilégiée au centre commerçant de la ville de Genève. La fin de son activité au sein du magasin de l'appelante aura un impact sur la marche de ses affaires, dès lors qu'elle ne pourra pas, dans un autre local situé au centre-ville, exercer son activité dans les mêmes conditions, ce qui doit être pris en compte dans la pesée des intérêts au vu des arrêts du Tribunal fédéral précités.

Une partie du chiffre d'affaires de l'intimée est réalisée grâce au fait que le local commercial est situé dans le magasin de l'appelante, de sorte que les clients de passage du magasin

F\_\_\_\_\_ ainsi que le personnel de l'appelante font partie de sa clientèle.

Le jugement querellé relève à raison que la fin de l'activité de l'intimée au 1er entresol du magasin de l'appelante impliquerait le licenciement de seize salariés, ce qui constitue une circonstance pénible devant être prise en considération.

S'agissant des investissements effectués par l'intimée, les premiers juges ont retenu à juste titre que l'intimée avait dû investir environ 500'000 fr. pour l'agencement et les installations de son salon de coiffure, lesquels étaient quasiment amortis à ce jour et qu'elle avait également dû respecter un certain standing imposé par l'appelante s'agissant du design et de l'apparence du salon.

Par ailleurs, l'intimée a démontré par pièces avoir activement recherché un local de remplacement comparable pour pouvoir y poursuivre ses activités.

D'un autre côté, l'appelante n'a donné aucune précision au sujet des modifications qu'elle entend apporter à sa stratégie en ce qui concerne le 1er entresol. Le fascicule qu'elle a produit ne comprend aucune mention en ce qui concerne ladite surface. L'appelante s'est bornée à indiquer qu'elle avait résilié les contrats la liant à d'autres locataires, sans cependant préciser lesquels et sans produire aucune pièce, relative notamment aux échéances des baux.

Compte tenu du fait que l'intimée est menacée de devoir suspendre son activité et que les modifications envisagées au 1er entresol ne présentent aucune urgence pour l'appelante, il se justifie que le bail soit prolongé de la durée maximale de six ans, prévue par la loi, afin que l'intimée puisse poursuivre la recherche de locaux de remplacement appropriés (cf. ATF 136 III 190 consid. 6 in fine). La prolongation maximale devrait permettre à l'intimée de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques appropriées, voisins de l'emplacement actuel,

- 15/16 -

C/14180/2015 de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_346/2016, 4A\_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé également en tant qu'il octroie à l'intimée une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 juillet 2022.

## **E. 5**

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/14180/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté par B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1067/2016 rendu le 17 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14180/2015-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge

PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.