

GE_GERICHTE ACJC/931/2018 vom 13. Juli 2018

GE Cour de justice, 2018-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_931_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/931/2018 du 13 juillet 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/931/2018 del 13 luglio 2018

Erwägungen

E. 8

à 10 m² (Déclarations B _____ et D _____, procès-verbal du 9 mars 2017, p. 3). e. Lorsque l'activité de B _____ en tant que médecin-conseil de A _____ a pris fin d'un commun accord en 2012, un nouveau contrat de sous-location a été signé par les parties à partir du 1er octobre 2012, pour une durée de cinq ans. Ce contrat est identique au précédent contrat du 6 février 2008, notamment en ce qui concerne le loyer annuel fixé à 36'000 fr. hors charges (soit 3'000 fr. par mois). Il ressort toutefois des déclarations de B _____ que le montant du loyer de sous-location convenu oralement à partir du 1er octobre 2012 était de 2'000 fr. par mois, montant effectivement payé depuis cette date, sans que A _____ n'émette la moindre réclamation, jusqu'en 2016 (Déclaration B _____, procès-verbal du 16 mai 2017, p. 2). f. Il ressort des déclarations concordantes des parties que dès le début de l'année 2015, les représentants de A _____ ont approché B _____ pour lui faire savoir qu'ils souhaitaient reprendre possession des locaux qu'ils lui sous-louaient pour leurs propres besoins. A cet effet, ils lui ont soumis des propositions de locaux de remplacement, et une offre d'indemnité pour ses frais de déménagement (Déclaration D _____, procès-verbal du 9 mars 2017, p. 2; Déclaration B _____, procès-verbal du 16 mai 2017, p. 2). Selon le sous-locataire, la déclaration d'une éventuelle résiliation de son bail n'a toutefois pas été évoquée expressément à l'époque. g. Inquiet de cette situation, B _____ a consulté un avocat, lequel a adressé un courrier daté du 24 mars 2016 à A _____ pour se constituer pour la défense des intérêts du sous-locataire. h. Par avis daté du 24 mars 2016, A _____ a résilié le bail de sous-location pour son échéance du 30 septembre 2017. Le motif invoqué à l'appui de cette résiliation était le besoin prépondérant du bailleur. i. Cet avis de résiliation est parvenu à l'office postal de retrait/distribution le 30 mars 2016 et a été remis le 1er avril à son destinataire.

- 6/16 -

C/7636/2016 j. L'avis de résiliation a été envoyé par A _____ avant que celle-ci reçoive le courrier précité de l'avocat de B _____ (Déclaration E _____, procès-verbal du 9 mars 2017, p. 4). k. A partir de l'été 2016, A _____ a cessé d'utiliser la petite pièce de 8 à 10 m² faisant partie des locaux sous-loués au locataire, et l'a vidée. C'est à partir de ce moment qu'elle a réclamé à B _____ qu'il s'acquitte du loyer fixé contractuellement, soit 3'000 fr. par mois, au lieu des 2'000 fr. qu'il versait depuis 2012 (Déclaration D _____, procès-verbal du

E. 9

mars 2017, p. 3; Déclaration B _____, procès-verbal du 16 mai 2017, p. 2). l. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 20 octobre 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 21

novembre 2016. m. Dans sa réponse du 13 janvier 2017, A_____ a conclu à la validation de la résiliation. n. Le Tribunal a entendu les parties lors de deux audiences du 9 mars et 16 mai 2017. Le représentant de la sous-bailleresse a déclaré que les locaux de A_____ étaient devenus insuffisants pour faire face à l'augmentation de la clientèle ces dernières années. Elle disposait d'environ 210 m² de locaux, dans lesquels exerçaient trois médecins. Douze salles de traitement étaient installées dans les locaux. Le délai d'attente pour obtenir un rendez-vous était de l'ordre d'un mois et demi. Par ailleurs, les patients devaient attendre leur tour longtemps dans la salle d'attente, ce qui n'était pas satisfaisant. La libération des locaux actuellement sous-loués à B_____ permettrait de créer cinq à six salles de traitement supplémentaires, ainsi qu'un bureau pour un médecin (Déclaration D_____, procès-verbal du 9 mars 2017, p. 4). Le nombre de patients était en augmentation. A_____ souhaitait disposer de locaux supplémentaires pour améliorer la qualité de l'accueil et de soins. En raison du manque d'espace, A_____ avait dû renoncer à engager un médecin supplémentaire (Déclaration E_____, procès-verbal du 16 mai 2017, p. 3, 4). o. B_____ a déclaré qu'il exerçait son activité professionnelle à plein temps, mais qu'une partie de son activité se déroulait en dehors de son cabinet (visites à domicile, EMS, activité académique). Agé de 72 ans, il envisageait de continuer à exercer son activité professionnelle pendant encore cinq à six ans. Il avait en effet un fils encore mineur qui était à sa charge, et qui envisageait de faire des études de médecine. Des locaux de remplacement lui avaient été proposés par A_____, mais ceux-ci n'étaient pas adéquats soit en raison de leur surface, soit en raison de leur accès ou de leurs prix. Il avait également effectué de lui-même des recherches de locaux. Sa patientèle se composait pour moitié environ de personnes habitant

- 7/16 -

C/7636/2016 dans le quartier. Lors de l'audience du 16 mai 2017, le sous-locataire a par ailleurs produit un certificat médical daté du 4 mai 2017 indiquant qu'il devait suivre de nombreux traitements médicaux et subir une intervention chirurgicale au mois de juin 2017. p. Il a visité plusieurs cabinets médicaux et a considéré que des locaux situés à la route de Malagnou étaient éloignés de la Vieille-ville, ce qui impliquait une perte de patientèle. Un cabinet situé à Champel, d'une surface de 65-70 m², au loyer de 1'685 fr. et disponible moyennant une reprise de 25'000 fr., a été considéré comme trop éloigné de la vieille ville. Un cabinet à la Terrassière, au loyer mensuel de 2'200 fr., requérant des travaux pour un montant de l'ordre de 30'000 fr., a été considéré comme éloigné de la Vieille-ville (pièce 9). q. Le Tribunal a entendu deux témoins. F_____, assistante médicale de B_____ depuis 2010, a déclaré que les patients de celui-ci étaient au moins pour moitié des personnes habitant le quartier (Vieille-ville, Rive, Eaux-Vives). G_____, secrétaire de A_____ depuis 2010, a déclaré que le centre recevait entre 80 et 90 patients par jour. A_____ disposait de

E. 12

salles de traitement, ce qui était insuffisant pour répondre à la demande. Il en résultait un temps d'attente pour les patients de l'ordre de cinq minutes. Par ailleurs, les services offerts n'étaient pas optimaux en raison du manque d'espace. Environ six salles de soins supplémentaires pourraient être créées dans les locaux actuellement sous-loués à B_____. r. Le 30 septembre 2017, la doctoresse C_____, collaboratrice de A_____ a quitté les locaux. Elle a été remplacée dès le 2 octobre 2017 par H_____, spécialiste en médecine _____ et _____. s. Par écritures des 2 et 3 août 2017, les parties ont persisté dans leurs

conclusions. t. B_____ a adressé une écriture de réplique au Tribunal le 7 août 2017, et A_____ a dupliqué le 23 août 2017, après quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT 1. 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).

- 8/16 -

C/7636/2016 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de 1ère instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat. Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'article 271a al. 1 let. e CO. En l'occurrence, compte tenu du loyer mensuel et de la durée de la prolongation requise, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.2 Selon l'article 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC), les appels sont recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (art. 125c CPC). 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 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). 1.5 L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC). Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. En particulier, l'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire de l'appelant, si celui-ci a renoncé à l'administration d'un moyen de preuve régulièrement offert en première instance, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire, et ce, même lorsque le procès est soumis à la maxime inquisitoire (ACJC/1529/2017 du 27 novembre 2017, consid. 1.4; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

- 9/16 -

C/7636/2016 Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du juge sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à

prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 8 à 10 ad art. 152 CPC). Ce principe vaut même lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2, 136 I 229 consid. 5.3 et 130 III 734 consid. 2.2.3; ACJC/1227/2017 du 2 octobre 2017, consid. 3.1.1). En l'occurrence, le sous-locataire sollicite l'audition d'un témoin, C_____, médecin qui a quitté la sous-bailleresse le 31 septembre 2017, cette audition étant destinée à établir que les locaux de la sous-bailleresse n'étaient plus sur-occupés, à raison de ce départ. La sous-bailleresse a exposé de manière documentée qu'un nouveau médecin avait succédé, le 2 octobre 2017 à C_____, de sorte que ses locaux étaient toujours sur-occupés. L'audition de C_____ n'est pas de nature à apporter quelque élément pertinent, compte tenu des enjeux de la cause. Elle ne sera donc pas ordonnée. 2. B_____ se plaint de ce que la validité du congé qui lui a été notifié le 24 mars 2016 a été admise. 2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1).

- 10/16 -

C/7636/2016 La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). Selon l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). Il s'agit d'un cas d'application de l'article 2 alinéa 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus « manifeste » de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC (LACHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2ème édition, n. 6 ad. art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, ce consacre une attitude

déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'article 271 alinéa 1 CO (LCHAT, op. cit, loc cit.). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence. L'article 271 alinéa 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010). Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition des membres de sa famille ou de proche ne contrevient pas

- 11/16 -

C/7636/2016 aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008; ACJC/1552/2014 du

E. 17

décembre 2014). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable le motif du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 et 4A_575/2008 du 19 février 2009). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010; ACJC/796/2015 du 29 juin 2015). L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. En cours de procédure, il peut néanmoins les compléter et les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. De plus, la motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs avancés doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (ACJC/959/2012 du 29 juin 2012, ACJC/283/2008 du 3 mars 2008; LCHAT, op. cit., p. 732). Les dispositions en matière de protection contre les congés s'appliquent à la sous-location jusqu'à l'extinction du bail principal (art. 273b al. 1 CO). 2.2 En l'occurrence, le sous-locataire soutient que le congé serait annulable en vertu de l'article 271a alinéa 1 lettre a CO, qui sanctionne le congé « représailles ». Selon lui, l'avis de résiliation du 24 mars 2016 aurait été antidaté, et serait en réalité intervenu suite à la réception du courrier de son avocat du 24 mars 2016. Cette affirmation a été contredite par l'administrateur délégué de A_____ lors de son audition par devant le Tribunal. Datée du jeudi 24 mars 2016, veille de Vendredi Saint, on ignore quand la lettre de l'avocat est exactement parvenue à son destinataire, mais celui-ci a indiqué l'avoir reçue après avoir envoyé l'avis de résiliation.

- 12/16 -

C/7636/2016 Pour sa part, l'avis de résiliation querellé, daté également du 24 mars 2016, est parvenu à l'office de retrait/de distribution le mercredi 30 mars à 7 h. 22, ce qui implique

qu'il a été nécessairement posté un ou deux jours ouvrables auparavant, de sorte qu'il ne peut pas être exclu qu'il ait effectivement été posté le 24 mars 2016. Ainsi, l'allégation selon laquelle l'avis de résiliation du 24 mars 2016 aurait été antidaté et en réalité émis après la réception du courrier de l'avocat du 24 mars 2016 n'a pas été établie à satisfaction de droit. En outre, le courrier de l'avocat informait A_____ de la constitution de celui-ci et lui demandait de passer par son intermédiaire pour toute communication avec le sous-locataire. Aucune prétention découlant du bail n'était formulée dans le cadre de ce courrier, de sorte que les conditions de l'article 271a alinéa 1 let. a CO ne seraient de toute façon pas réalisées. Par ailleurs, A_____ a démontré que le congé avait été donné car elle entendait disposer des locaux pour elle-même. Il a été démontré par la sous-bailleresse qu'elle devait faire face à l'augmentation de sa clientèle et que pour ce faire elle devait disposer de locaux supplémentaires. La motivation de A_____ est restée constante durant toute la procédure. En outre, les explications qu'elle a fournies lors de son audition, les pièces qu'elle a produites ainsi que les déclarations du témoin G_____ ont démontré le besoin qu'avait la sous-bailleresse de disposer de nouveaux locaux. 2.3 Par conséquent, la validité du congé doit être admise et la Cour confirmera le chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal sur ce point. 3. B_____ se plaint de ce que le contrat de bail a fait l'objet d'une unique prolongation de trois ans et A_____ conteste pour sa part le principe même d'une prolongation. 3.1 Aux termes des articles 272 alinéa 1 et 272b alinéa 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. Selon l'article 272 alinéa 2 CO, dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

- 13/16 -

C/7636/2016 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; 125 III 226 consid. 4b). 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_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 (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). 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). 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'article 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). Quant au montant du loyer, 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 représente la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un

- 14/16 -

C/7636/2016 tel inconvénient, lié à la résiliation elle-même, ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18.4.94 C. c/ X. SA). 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; 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992). Le juge peut tenir compte du délai qui s'était coulé 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 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p.473). 3.2 En l'occurrence, lors de la résiliation du bail, les rapports contractuels entre les parties avaient duré près de 8 ans. Dans le cadre de la procédure, A_____ a démontré qu'elle connaissait une croissance considérable de sa patientèle et que les locaux à sa disposition étaient insuffisants. Il ressort des déclarations du témoin G_____ que le délai pour obtenir un rendez-vous est d'environ un mois et demi, et que le temps pendant lequel les patients doivent attendre leur tour dans la salle d'attente ne dépasse pas 5 minutes. Ces attentes sont usuelles dans les cabinets genevois, si bien que l'urgence de la sous-bailleresse est relative. B_____, médecin âgé de 72 ans, n'a pas démontré connaître des difficultés financières. Le fait qu'il ait un enfant qui, à l'époque, était au collège, ne signifie pas qu'il subisse de telles difficultés. Le compte de pertes et profits qu'il a produit sous pièce 9 établit un bénéfice de 158'829 fr. 45 en 2012, respectivement de 206'353 fr. 62 en 2011. Par ailleurs, il s'est écoulé plus d'un an depuis la résiliation du bail. En outre, si le sous-locataire a établi avoir effectué des recherches de locaux de remplacement, on ignore à quelles dates elles ont eu lieu, le récapitulatif daté d'avril 2017 ne le mentionnant pas. La sous-bailleresse a proposé plusieurs locaux de remplacement dans une fourchette de prix conforme au marché locatif genevois et dont la localisation semblait correcte. Toutefois, aucun de ces locaux n'a convenu à B_____, à raison des prétendues difficultés d'accès qu'ils présentent pour sa patientèle. Cela étant, il a

renoncé à plusieurs cabinets médicaux disponibles, dont deux en particulier impliquaient un loyer de même ordre que celui versé pour les locaux querellés, voire un loyer inférieur, tout en supposant des travaux de l'ordre de 25'000 à 30'000 fr. B_____ a évoqué

- 15/16 -

C/7636/2016 un risque de perte de clientèle, alors que son assistante a indiqué aux premiers juges que les patients venaient pour moitié de la Vieille-ville, de Rive et des Eaux-Vives, de sorte qu'un cabinet situé à la Terrassière s'inscrit dans ce périmètre. 3.3 Au vu de l'ensemble des circonstances et de la pesée des intérêts en présence, il convient d'octroyer à B_____ une première prolongation de bail d'un an et demi, soit jusqu'au 31 mars 2019. Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, cette prolongation devrait permettre à B_____ de disposer du temps nécessaire pour trouver des locaux comparables. A cet égard, le fait que des travaux de l'ordre de 25'000 fr. ou 30'000 fr. soient nécessaires ne saurait être considéré comme un obstacle dirimant, ces travaux pouvant être amortis sur la durée du bail. Par ailleurs, le fait qu'il reprenne un cabinet médical pourrait également lui amener de nouveaux patients. Si ses recherches devaient s'avérer infructueuses, il pourrait alors solliciter une seconde prolongation. 3.4 Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et modifié dans le sens qui précède. 4. A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 alinéa 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid 2.6). * * * * *

- 16/16 -

C/7636/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 27 septembre 2017 par A_____ SARL et B_____ contre le jugement JTBL/756/2017 du 24 août 2017 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7636/2016-4-OSB. Au fond : Confirme les chiffres 1 et 3 du jugement JTBL/756/2017 du 24 août 2017 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7636/2016-4-OSB. Annule le chiffre 2 du jugement JTBL/756/2017 du 24 août 2017 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7636/2016-4-OSB. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Accorde à B_____ une première prolongation de bail de 18 mois, venant à échéance le 31 mars 2019. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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 L Tribunal fédéral supérieure ou égale à 15'000 fr.

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