

## **GE\_GERICHTE C/14115/2016 vom 3. Dezember 2018**

GE Cour de justice, 2018-12-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_14115\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14115_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/14115/2016 du 3 décembre 2018

IT: GE\_GERICHTE C/14115/2016 del 3 dicembre 2018

### **Regeste**

CO.271.al1; CO.271a.al1.letc; CO.272.al1; CO.272b.al1

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 03.12.2018 C/14115/2016 C/14115/2016 ACJC/1676/2018 du 03.12.2018 sur JTBL/307/2018 ( OBL ) , MODIFIE Recours TF déposé le 22.01.2019, rendu le 16.12.2019, CONFIRME, 4A\_33/2019 Normes : CO.271.al1; CO.271a.al1.letc; CO.272.al1; CO.272b.al1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14115/2016 ACJC/1676/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 3 DECEMBRE 2018 Entre 1) PERMANENCE A\_\_\_\_\_, 2) Monsieur B\_\_\_\_\_, [domicilié] \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 avril 2018, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et 1) Monsieur C\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, 2) Monsieur D\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre intimé, comparant tous deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/307/2018 du 10 avril 2018 reçu par les parties le 13 avril 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 20 juin 2016 donné par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à la PERMANENCE A\_\_\_\_\_ (ci-après : la PERMANENCE) et B\_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2018, concernant les locaux au 1<sup>er</sup> étage de 330 m<sup>2</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage de 107 m<sup>2</sup>, sis dans l'immeuble rue 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), n'a accordé aucune prolongation de bail à la PERMANENCE et à B\_\_\_\_\_ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 14 mai 2018, la PERMANENCE et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) appellent de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils concluent à ce que la Cour constate que le congé du 20 juin 2016 est contraire à la bonne foi et à ce qu'elle l'annule. Subsidiairement ils concluent à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Ils ont produit des pièces nouvelles. b. Dans leur réponse du 15 juin 2018, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) ont conclu à la confirmation du jugement attaqué. Ils ont aussi invoqué l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par les locataires. c. Aux termes de leur réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions. d. La duplique des bailleurs a été communiquée aux locataires le 24 septembre 2018, date à laquelle les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. e. Par courrier déposé au greffe le 27 septembre 2018, les locataires ont fait parvenir à la Cour de nouvelles écritures accompagnées de pièces nouvelles. f. Le 10 octobre 2018, les bailleurs se sont opposés à la recevabilité de ces écritures et nouvelles pièces, lesquelles étaient intervenues après que la cause ait été gardée à juger. C. Les

éléments suivants résultent de la procédure : a . La PERMANENCE est une société anonyme inscrite au Registre du commerce depuis le \_\_\_\_\_, créée par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ et ayant pour but d'exploiter une permanence médico-chirurgicale. b. La PERMANENCE loue les locaux de l'immeuble [rue] 1\_\_\_\_\_, depuis \_\_\_\_\_ et est autorisée à exploiter un établissement médical à cette adresse, selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 8 juin 1983. c. D\_\_\_\_\_, né en 1935, a été le médecin répondant auprès de la PERMANENCE de \_\_\_\_\_ jusqu'en 1999 et C\_\_\_\_\_, né en 1933, en était administrateur avec signature individuelle jusqu'au 22 décembre 1999. d. En août 1984, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires des locaux situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble rue 1\_\_\_\_\_. La PERMANENCE est restée dans les locaux. e. Par contrat du 21 décembre 1999, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont remis à bail à la PERMANENCE, représentée par E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, la totalité des locaux au 1<sup>er</sup> étage de 330 m<sup>2</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage de 107 m<sup>2</sup>, sis dans l'immeuble rue 1\_\_\_\_\_. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2004, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. f . Le \_\_\_\_\_ 1999, B\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont été inscrits au Registre du commerce en tant que directeur, respectivement administratrice de la PERMANENCE. Depuis le 15 juin 2016, les administrateurs de celle-ci sont F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_. g.a. Depuis le 21 mai 2008, la PERMANENCE est liée avec [la clinique] H\_\_\_\_\_ par une convention de collaboration, laquelle prévoit notamment que les patients arrivant aux urgences [de] H\_\_\_\_\_ peuvent être redirigés vers la permanence [A\_\_\_\_\_]. g.b. Le témoin F\_\_\_\_\_, administrateur de la PERMANENCE depuis juin 2016, a déclaré devant le Tribunal que la convention avec H\_\_\_\_\_ allait être renouvelée. La PERMANENCE avait entrepris les démarches pour entrer dans le réseau des urgences de Genève (RUG) et les conséquences d'un déménagement seraient pénibles car cela remettrait en cause son adhésion à ce réseau. De plus, un déménagement serait coûteux pour aménager les nouveaux locaux aux normes et les médecins de la PERMANENCE risqueraient de partir en cas de déménagement. Celle-ci avait une patientèle de quartier régulière et traitait 8'500 personnes par année. g.c. Le 8 janvier 2018, la PERMANENCE a déposé une demande d'adhésion auprès du réseau des urgences de Genève (RUG). h. Le 27 mai 2008, B\_\_\_\_\_, faisant suite à des discussions avec les bailleurs, a confirmé son intention de résilier le bail pour le 31 août 2008. Les bailleurs ont accepté cette résiliation par courrier du 26 septembre 2008, à titre exceptionnel, pour le 31 décembre 2008, sans aucune prolongation possible. i. A la suite d'un changement de circonstances, par contrat du 10 janvier 2009, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu avec la PERMANENCE et B\_\_\_\_\_ un nouveau contrat de bail portant sur les mêmes locaux. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2013, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de douze mois. Le loyer annuel, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), a été fixé à 161'688 fr., charges en 8'736 fr. non comprises, soit 14'202 fr. par mois, charges comprises. j.a. Un désaccord est survenu entre les parties en 2010 au sujet de défauts affectant la chose louée. Les locataires ont alors consigné les loyers et déposé une requête de mesures provisionnelles pour que certains travaux soient effectués dans les locaux ainsi qu'une requête en validation de la consignation et en exécution de travaux. j.b. Le Tribunal a donné raison aux locataires et a condamné les bailleurs à effectuer les travaux requis par jugement du 7 février 2012, lequel a été confirmé par la Cour de justice le 17 décembre 2012. k. Dès la fin de l'année 2014, les bailleurs ont contacté des personnes, dont les locataires, en vue de la vente des locaux. Le 5 décembre 2014, les bailleurs ont informé le directeur de [la permanence] I\_\_\_\_\_ et le conseil d'administration de [la permanence]

J\_\_\_\_\_, du prix de vente et des conditions de la location actuelle. Le 24 mars 2015, K\_\_\_\_\_, courtier, a informé les bailleurs qu'il avait proposé la vente des locaux aux locataires pour un montant de 4.8 millions de francs. Ce courrier précisait que les locataires étaient intéressés par un autre bien concurrent. l. Par avis officiel du 20 juin 2016, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 décembre 2018 au motif qu'ils souhaitaient vendre les locaux libres de locataires. m. Par requête du 13 juillet 2016 déposée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 3 novembre 2016 et portée devant le Tribunal le 5 décembre 2016, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule le congé et, subsidiairement, à ce qu'il leur accorde une prolongation de bail de six ans. A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont notamment allégué que le congé était la conséquence des relations tendues entre les parties depuis la procédure judiciaire de 2010. Avant la résiliation, les bailleurs avaient proposé aux locataires de racheter les locaux à un prix surfait et avaient ensuite proposé l'achat des locaux à un concurrent, soit I\_\_\_\_\_. n.a. Le 1<sup>er</sup> septembre 2016, les locataires ont conclu un contrat de mandat exclusif de recherche jusqu'au 31 décembre 2018 avec [la société] L\_\_\_\_\_, afin de trouver des locaux de remplacement. Comme critères de recherche, le contrat prévoyait des locaux d'une surface minimale de 450 m<sup>2</sup>, dans la zone de M\_\_\_\_\_ ou à l'entour (maximum 1 km de distance [de] H\_\_\_\_\_), avec comme but commercial l'exploitation d'une permanence médico-chirurgicale. n.b. Par courriel du 4 mai 2017, L\_\_\_\_\_ a informé F\_\_\_\_\_ du fait que, malgré une recherche très intensive, elle n'avait pour le moment pas trouvé de biens immobiliers avec les spécificités sollicitées. Elle indiquait également que le marché immobilier était très volatil et instable et le but d'exploitation de la PERMANENCE très spécifique. Pour ces motifs il y avait un manque d'emplacements disponibles remplissant les conditions requises. o. Par réponse du 25 janvier 2017, les bailleurs ont conclu à ce que le Tribunal déclare valable le congé, refuse toute demande de prolongation et déboute les locataires de leurs conclusions. Ils ont notamment allégué que c'étaient les locataires qui les avaient approchés en premier, à travers K\_\_\_\_\_, courtier, pour proposer de racheter les locaux mais que, faute de financement, ils n'avaient pas pu finaliser la vente. p. Le 14 décembre 2017, les locataires ont fait parvenir au Tribunal une expertise des locaux qu'ils avaient commandée le 15 juin 2017 dans le contexte d'une éventuelle solution à l'amiable. Cette expertise faisait mention, sur sa page de garde, de "document confidentiel". q. Lors de l'audience du 19 décembre 2017, les bailleurs ont allégué que ladite expertise, qui avait été demandée dans le cadre des négociations, était couverte par les réserves d'usage. Les locataires ont contesté une violation des réserves d'usage. C\_\_\_\_\_ a précisé que les bailleurs essayaient de vendre l'immeuble depuis 15 ans. A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et fixé un délai aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites. r. Dans leurs plaidoiries écrites du 30 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. 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). 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\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1 et 4A\_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau

congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant à 161'688 fr., charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC). 2. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_511/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3.2). 2.2 En l'espèce, les pièces n° 3 à 6 des appelants sont recevables puisque datées respectivement des 28 décembre 2017, 8 janvier 2018, 24 mai 2018 et 22 décembre 2017, soit postérieures à la clôture des débats par l'autorité précédente. Les pièces n° 7 à 9 des appelants, datées du 27 septembre 2018, sont irrecevables, car elles ont été produites après que la cause ait été gardée à juger par la Cour. La question de savoir si l'expertise produite par les appelants le 14 décembre 2017 doit être formellement écartée de la procédure au motif qu'elle serait couverte par les "réserves usages" peut souffrir de demeurer indéterminée compte tenu des considérants qui vont suivre. Ses conclusions ne seront pas retenues dans la présente décision. 3. Le Tribunal a retenu que le motif du congé invoqué - vendre les locaux libres de tout locataire - avait été confirmé par l'attitude des parties au cours des enquêtes et répondait à un intérêt digne de protection des bailleurs, qui souhaitaient vendre leur bien immobilier au vu de leurs âges respectifs. Les appelants se plaignent de ce que la validité du congé ait été admise. Ils estiment que le motif invoqué par les bailleurs n'est qu'un prétexte pour se débarrasser d'eux. La résiliation intervenue trois mois après l'expiration du délai de protection contre les congés (art. 271a al. 1 let. e CO) était un congé en représailles. Les bailleurs avaient tenté de leur imposer une transaction couplée. 3.1.1 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 et 138 III 59 consid. 2.1). 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). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation

lacunaire ou fausse peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). L'art. 271 al. 1 CO protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190 consid. 2 et 135 III 112 consid. 4). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 et 140 III 496 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_346/2016 et 4A\_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3). Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2). Il en va ainsi du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4C\_61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34 et 4C\_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397). En effet, selon l'expérience générale, la présence d'un locataire est de nature à rendre la vente plus difficile, soit en réduisant le nombre d'amateurs, soit en exerçant une influence négative sur le prix (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_425/2004 précité et 4C\_176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.2). Le fait que le bailleur n'entreprene aucune démarche tant que le locataire est en place et qu'il attende de connaître la date effective de départ du locataire, pour procéder aux démarches en vue de la vente n'a rien de surprenant et ne démontre pas l'absence de réalité du motif invoqué à l'appui du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2). 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 seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2 et 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts intervient dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 précité consid. 3.2 et 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 4.4). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, alors que la partie qui a résilié le bail a 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 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1 et 4C\_433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et 120 II 105 consid. 3c). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute

de preuve, le congé est valable (Uspi, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

3.1.2 Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué (cas du congé-vente). Selon la doctrine cette disposition n'est pas applicable à la vente de locaux commerciaux, étant rappelé que l'art. 271a al. 1 let. c CO vise expressément la vente d'un "appartement". Cela étant, le but de protection de la norme peut néanmoins être atteint par le biais des art. 271 al. 1 ou 271a al. 1 let. b CO qui autorisent l'annulation du congé lorsque celui-ci a été donné dans le cadre d'une transaction couplée visée par l'art. 254 CO (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 744). L'art. 254 CO prévoit qu'une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. La transaction couplée n'est réalisée que si elle constitue la condition sine qua non de la conclusion ou de la continuation du bail. Le législateur a voulu sanctionner un abus du bailleur ou d'un tiers qui profite de sa position dominante sur le marché pour imposer ou faire imposer par un tiers une prétention à laquelle normalement le locataire n'aurait pas souscrit. Pour juger de l'existence d'une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO, il faut se demander quel contrat le locataire voulait conclure à l'origine; il n'y a de transaction couplée en principe que si le locataire ne voulait conclure que le bail. Autrement dit, la volonté originaire du locataire de conclure également le contrat jumelé, de même que sa volonté de conclure les deux contrats sont des éléments qui ne permettent plus l'application de l'art. 254 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_161/2001 du 26 septembre 2001 consid. 3; Montini/Bouverat in *CPra Bail*, n. 11 ss ad art. 254; Micheli, *Les transactions couplées avec le bail*, 13<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2004, p. 14; Burkhalter/Martinez-Favre, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n. 14 ss ad art. 254; Lachat, *op. cit.*, p. 551). La conclusion de la transaction couplée doit constituer en quelque sorte le "prix à payer" par le locataire pour obtenir le bail ou son renouvellement ( ACJC/981/2016 du 13 juillet 2016 consid. 6.1; Micheli, *op. cit.*, p. 14). Parmi les opérations réputées constituer des transactions couplées au sens de l'art. 254 CO visées par l'art. 3 OBLF, figure l'obligation pour le locataire d'acheter la chose louée. Ainsi, si le locataire est placé devant le choix d'acquérir la chose, alors qu'il n'en avait aucunement l'intention, ou d'y renoncer, il y a transaction couplée au sens de l'art. 254 CO (Montini/Bouverat in *CPra Bail* n. 24 ad art. 254; Lachat, *op. cit.*, p. 553; Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n. 20 art 254 CO).

3.1.3 Le congé est aussi annulable lorsqu'il intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire relative au bail, si le bailleur a succombé dans une large mesure ou a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (art. 271a al. 1 let. e CO), ou lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Il s'agit du congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou de la loi (Lachat, *op. cit.*, p. 739).

3.2 En l'espèce, les bailleurs ont résilié le bail en invoquant leur volonté de vendre les locaux libres de tout locataire. Ce motif, d'ordre économique, n'est en principe pas abusif et la volonté de proposer à la vente des locaux vides répond à un intérêt digne de protection, la présence des locataires étant, selon les principes évoqués ci-dessus, de nature à rendre la vente plus difficile. Aucun élément au dossier ne permet de douter de la véracité de ce motif du congé. En effet, les bailleurs ont proposé la vente de leur bien à plusieurs personnes, dont les

locataires. Il ressort par ailleurs du dossier que le motif du congé donné est toujours resté inchangé au cours de la procédure et que les appelants sont eux-mêmes entrés en négociations avec les bailleurs afin d'acheter les locaux en question. Le fait que les démarches des bailleurs ne se soient à ce jour pas encore concrétisées par une vente ne démontre pas l'absence de réalité du motif invoqué à l'appui du congé. En effet, il est compréhensible que les bailleurs attendent de connaître la date effective du départ des locataires pour procéder plus aisément à la vente des locaux. Le fait que les intimés, qui allèguent avoir l'intention de vendre les locaux depuis 15 ans, aient accepté la proposition des appelants, faite en 2008, de renoncer à la restitution anticipée des locaux ne démontre pas que les intimés n'ont pas l'intention de vendre actuellement. L'on ignore en effet tout des circonstances de cet épisode de 2008, dont l'issue a au demeurant été favorable aux appelants, qui sont dès lors mal venus de s'en plaindre. Les appelants, qui avaient le fardeau de la preuve, n'ont ainsi pas établi que la résiliation du bail ne constituait qu'un prétexte pour se débarrasser d'eux. Les appelants n'ont pas davantage démontré que la résiliation du bail serait constitutive d'une transaction couplée. En effet, les intimés ne leur ont pas imposé l'achat des locaux comme condition de la signature du bail ou du renouvellement du bail existant. Certes, les bailleurs sont entrés en négociations avec les locataires afin d'envisager une vente des locaux à ces derniers. Cela étant, les appelants ont aussi manifesté leur intérêt pour l'achat des locaux, ce qui exclut d'emblée l'existence d'une transaction couplée, laquelle pourrait entrer en considération seulement si les locataires n'avaient aucun intérêt au rachat et que ceci leur était imposé comme condition à la prolongation de leur bail. L'intérêt des appelants pour un tel achat est attesté par le fait que ceux-ci ont pris la peine de faire expertiser les locaux. Le fait que le prix ressortant de cette expertise soit, par hypothèse, inférieur à celui proposé par les intimés, ne démontre pas, en soi, l'existence d'une transaction couplée prohibée par la loi. La question de savoir qui a pris contact en premier avec l'autre partie - par le biais du courtier K\_\_\_\_\_ - importe peu, tant les appelants que les intimés ayant manifesté leur volonté d'entrer en matière sur une éventuelle transaction. Le fait que les négociations n'aient finalement pas abouti n'est pas déterminant dans ce cadre. Par ailleurs, comme susmentionné, les intimés ont proposé la vente du bien tant aux locataires qu'à des tiers, ce qui démontre qu'ils n'essayaient pas d'imposer aux appelants l'achat des locaux, mais uniquement de s'en séparer. Enfin, même si le congé a été notifié aux appelants peu après l'écoulement de la période de protection de trois ans suivant un litige ayant opposé les parties, rien ne permet d'établir un lien entre la résiliation du bail et ledit litige. Contrairement à ce qu'allèguent les appelants, aucune volonté de représailles ne ressort du courriel adressé au directeur de I\_\_\_\_\_ le 11 février 2015. Les premiers juges ont donc à juste titre constaté la validité du congé du 20 juin 2016. Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point. 4. A titre subsidiaire, les appelants sollicitent une prolongation de bail de six ans. Le Tribunal a retenu que le bail, résilié en juin 2016 pour le 31 décembre 2018, laissait aux locataires plus de deux ans pour trouver de nouveaux locaux. Les locataires n'avaient pas démontré avoir effectué de recherches de locaux de remplacement ni que la proximité de ces derniers [de] H\_\_\_\_\_ était primordiale. Les premiers juges n'ont octroyé aucune prolongation de bail, compte tenu notamment du besoin des bailleurs relativement urgent, au vu de leurs âges respectifs, de vendre leur bien.

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. 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. Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre légal. 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, le besoin du bailleur, 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\_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.2). 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\_31/201 du 2 avril 2013 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473). L'octroi d'une prolongation suppose 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). 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, op. cit., p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). 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. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2008 du 12 septembre 2008 consid. 2.1; Conod, CPra Bail, n. 7 ss ad art. 272 CO). La situation sur le marché local des locaux commerciaux 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, op. cit., 780; Conod, in CPra Bail, n. 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, n. 29 ad art. 272 CO). 4.2 En l'espèce, contrairement à ce qui a été constaté par les premiers juges, il ressort de la procédure que les appelants ont entrepris, quelques mois après la notification du congé, des démarches concrètes afin de trouver des locaux de substitution. Ils ont en effet engagé une entreprise spécialisée dans la recherche de biens immobiliers, laquelle n'a pas pu leur trouver des locaux de remplacement compte tenu des spécificités de leur activité. Cette société a également constaté une pénurie sur le marché local dans la zone de M\_\_\_\_\_ de ce type de bien immobilier. Dans ces circonstances et compte tenu de la nature des activités de la PERMANENCE ainsi que du fait qu'elle occupe les locaux à la rue 1\_\_\_\_\_ depuis \_\_\_\_\_, le congé peut entraîner des conséquences pénibles pour elle. En effet, elle dispose

d'une patientèle de quartier qu'elle risque de perdre dans l'hypothèse d'un déménagement dans des locaux trop éloignés de ceux qu'elle occupe actuellement. De surcroît, la collaboration avec H\_\_\_\_\_ pourrait être mise à mal pour le même motif, en lui faisant ainsi perdre d'autres patients envoyés par les hôpitaux. Contrairement à ce qui a été constaté par les premiers juges, le fait qu'en 2008 les appelants avaient souhaité résilier leur contrat de bail quelques jours après la signature de la convention de collaboration avec H\_\_\_\_\_ ne suffit pas à démontrer qu'une proximité avec ces derniers ne serait pas importante pour la PERMANENCE. En effet, l'on ignore les motifs de cette volonté de résilier le bail, laquelle ne s'est, en tout état de cause, pas concrétisée. Quant aux allégations des appelants invoquant un risque de départ des médecins travaillant à la PERMANENCE en cas de déménagement, elles n'ont pas été rendues vraisemblables, le témoignage de F\_\_\_\_\_ n'étant pas déterminant à cet égard, compte tenu de son intérêt à l'issue du litige en sa qualité d'administrateur de la PERMANENCE. Enfin, pour ce qui est des coûts que les locataires devront encourir afin d'aménager des nouveaux locaux aux normes, il s'agit de suites habituelles liées à une résiliation de contrat de bail, une prolongation n'ayant pas comme but d'atténuer ce type de conséquence. Pour leur part, les intimés ne démontrent pas l'existence d'une urgence particulière à la vente des locaux, comme l'attestent leurs allégations selon lesquelles ce projet existe depuis une quinzaine d'années sans avoir été concrétisé. Ils n'allèguent par ailleurs pas une nécessité financière urgente à vendre leur bien, même si, vu leurs âges, à savoir 83 et 84 ans, il est compréhensible qu'ils souhaitent régler sans retard excessif le sort de leur bien immobilier. Compte tenu de ce qui précède, des intérêts des deux parties et du fait qu'un délai de congé très long (deux ans et demi) a été donné aux locataires, une unique prolongation du bail de 2 ans se justifie. Elle tient compte de l'intérêt des intimés à vendre leur bien dans les meilleures circonstances et dans un délai raisonnable et de l'intérêt des appelants, au vu de la nature particulière de leur activité, à pouvoir trouver des locaux adéquats, le cas échéant dans le quartier, en remplacement à ceux qu'ils louent depuis 35 ans. Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera donc modifié dans ce sens et le bail sera prolongé jusqu'au 31 décembre 2020. 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 mai 2018 par la PERMANENCE A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/307/2018 rendu le 10 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14115/2016-1-OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé et, statuant à nouveau : Accorde à la PERMANENCE A\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de 2 ans, échéant au 31 décembre 2020. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté 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.