

## **GE\_GERICHTE C/19858/2010 vom 21. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_19858\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19858_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/19858/2010 du 21 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE C/19858/2010 del 21 giugno 2013

### **Regeste**

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ANTICIPÉE; CHANGEMENT D'AFFECTATION;  
FARDEAU DE LA PREUVE; EFFICACITÉ | CO.257f.3; CC.8

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.02.2014 C/19858/2010

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ANTICIPÉE; CHANGEMENT D'AFFECTATION;  
FARDEAU DE LA PREUVE; EFFICACITÉ | CO.257f.3; CC.8

C/19858/2010 ACJC/235/2014 du 24.02.2014 sur JTBL/674/2013 ( OBL ), CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉSILIATION ANTICIPÉE; CHANGEMENT  
D'AFFECTATION; FARDEAU DE LA PREUVE; EFFICACITÉ Normes : CO.257f.3;  
CC.8 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE C/19858/2010 ACJC/235/2014 ARRÊT DE LA COUR DE  
JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 24 FEVRIER 2014 Entre 1) Monsieur  
A\_\_\_\_\_, domicilié 17, rue B\_\_\_\_\_, Genève, 2) C\_\_\_\_\_ SA , sise 17, rue B\_\_\_\_\_,  
Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 juin 2013,  
représentés tous les deux par la Fiduciaire \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle ils  
font élection de domicile, et FONDATION D\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ Genève, intimée,  
comparant par Me Jacques Berta, avocat, 7, rue Versonnex, 1207 Genève, en l'étude duquel  
elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 21 juin 2013, expédié pour  
notification aux parties le 28 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité  
du congé notifié à A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : les locataires ou les appelants) par  
avis officiel du 6 juillet 2010 pour le 31 août 2010, concernant des arcades d'environ 197  
mètres carrés situées au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 17, rue B\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1  
du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), a dit que la  
procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies de droit (ch. 4). En substance, les  
premiers juges ont retenu que les locataires avaient changé l'affectation commerciale des  
locaux litigieux, peu après le transfert de bail, en violation du contrat et sans l'accord de la  
bailleresse, de sorte que celle-ci était fondée à leur notifier un congé extraordinaire. Les  
premiers juges ont considéré que l'absence de preuve de réception, par les locataires, de la  
mise en demeure que la bailleresse prétend avoir notifié, était sans incidence, dans la  
mesure où les locataires avaient admis qu'ils n'avaient jamais été en mesure d'exploiter les  
lieux en respectant la destination convenue, de sorte qu'ils n'auraient pas pu donner suite à  
la mise en demeure. Enfin, le Tribunal des baux et loyer a écarté toute possibilité de  
prolongation de bail, s'agissant d'un congé extraordinaire fondé sur l'article 257f alinéa 3  
CO. B. a. Par acte expédié le 31 août 2013 au greffe de la Cour de justice, les locataires  
forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent,  
principalement, à ce que l'inefficacité du congé soit constatée et à ce que FONDATION

D\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. b. Dans sa réponse du 11 octobre 2013, la bailleresse conclut, à la forme, à la constatation de l'irrecevabilité de l'appel de sa partie adverse et, au fond, au débouement de celle-ci de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont été avisées le 14 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause; les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008, E\_\_\_\_\_ est devenu locataire d'arcades d'environ 197 mètres carrés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 17, rue B\_\_\_\_\_ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'un commerce de tapis-moquettes. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 66'120 fr. b. E\_\_\_\_\_ était également locataire, depuis une date indéterminée, de deux emplacements de parking, et d'un dépôt au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble. Les pièces au dossier ne permettent pas de déterminer si ces autres baux sont liés au bail des arcades. c. A la fin de l'année 2008, E\_\_\_\_\_ a souhaité remettre son commerce et transférer son bail à A\_\_\_\_\_, lequel lui avait confirmé, par courrier du 8 décembre 2008, son intention de reprendre le contrat en vue d'exercer la même activité dans les locaux, à savoir "la vente et achats de tapis et d'objets d'art décoratif" . d. Dans un premier temps, la régie en charge de l'immeuble a refusé la candidature de A\_\_\_\_\_, au motif que celui-ci travaillait dans la restauration et qu'il était peu probable qu'il reprenne les locaux pour y exercer une activité commerciale similaire à celle de E\_\_\_\_\_. Finalement, le transfert de bail a été accepté par la bailleresse, laquelle a reçu la confirmation, par l'intermédiaire de F\_\_\_\_\_, agent de commerce, que A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SA souhaitaient continuer à vendre des tapis dans les locaux susmentionnés, de même que des objets d'art et de décoration orientaux. Le transfert de bail pour les arcades est devenu effectif à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009. Les baux du dépôt et des emplacements de parking ont également été transférés aux appelants, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009. e. La bailleresse soutient que, par l'intermédiaire de sa régie, en date du 8 juin 2010, elle a mis en demeure les locataires de se conformer à la destination convenue, soit la vente de tapis et autres objets de décoration, et donc de cesser d'exploiter un commerce de détail alimentaire de type mini-market, sous peine de résilier le bail pour justes motifs avec effet immédiat. Les locataires soutiennent ne jamais avoir reçu ce courrier. f. Par avis officiel du 6 juillet 2010, le bail des arcades a été résilié pour le 31 août 2010, au motif que les locataires continuaient à exploiter un mini-market dans les locaux, en dépit de la sommation du 8 juin 2010. g. Le congé a été contesté par requête du 13 août 2010. A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont précisé que, peu après le transfert du bail, ils avaient connu d'importantes difficultés financières. Confrontés à l'impossibilité de réaliser un chiffre d'affaires suffisant, ils avaient décidé de diversifier et de réorganiser leur activité de vente en s'orientant d'avantage vers l'alimentation. Ce changement d'exploitation avait été mis en place depuis près d'une année, cela en concertation avec la bailleresse. Ils avaient donc été surpris de recevoir leur congé, ce d'autant qu'aucune lettre de protestation ne leur avait été adressée au préalable. h. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties qui s'est tenue devant le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2012, A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il avait commencé à exploiter les arcades comme épicerie environ deux ou trois mois après le transfert du bail. Il ne faisait pas le commerce de tapis-moquettes, car cela ne lui permettait pas de réaliser un chiffre d'affaires correct. Il s'était donc retrouvé devant l'alternative de changer d'activité commerciale ou de fermer boutique. Il avait informé la régie de ce changement d'affectation, par courrier, environ un ou deux mois après avoir débuté son activité. A\_\_\_\_\_ a encore indiqué qu'il avait exercé son activité d'épicier pendant environ

onze mois avant de recevoir son congé. Il a admis que, lors des discussions qui avaient précédé le transfert du bail, il avait confirmé à la société propriétaire qu'il n'entendait pas exercer une activité de restauration dans les locaux. Il avait toutefois évoqué la possibilité de vendre des produits de luxe comme du caviar. Enfin, interrogé quant à l'éventualité de reprendre le type d'activité correspondant au contrat de bail, A\_\_\_\_\_ a indiqué : "pour moi, il n'est pas viable de recommencer à exploiter un commerce de tapis" . i. G\_\_\_\_\_, vice-président de la fondation bailleresse, a confirmé qu'aucune plainte du voisinage n'avait été formée à l'encontre des locataires, mais que tel n'était pas le motif du congé qui avait été notifié en raison du changement d'affectation non autorisé des locaux loués. Dès le départ, la bailleresse avait clairement spécifié qu'elle ne voulait pas d'un magasin alimentaire dans son immeuble, pour une question de standing notamment. L'important pour elle était que l'activité développée dans les locaux reste similaire à celle du précédent locataire. Ainsi, le transfert du bail avait été accepté car les locataires s'étaient engagés à exploiter un magasin faisant le commerce de tapis, avec possibilité de vendre d'autres objets de décoration. j. La directrice de la régie en charge de l'immeuble a indiqué, lors de son audition par le Tribunal des baux et loyers, qu'elle n'avait appris le changement d'affectation des locaux que trois semaines avant l'envoi de la mise en demeure du 8 juin 2010, raison pour laquelle le contrat n'avait pas été résilié plus rapidement. k. F\_\_\_\_\_ a confirmé, à l'occasion de son audition, que lors des négociations ayant précédé le transfert du bail en faveur des appelants, il avait toujours été question que ceux-ci poursuivent l'activité de E\_\_\_\_\_, soit le commerce de tapis, auquel s'ajoutait la vente d'objets d'art. Il n'avait notamment jamais été question d'affecter les arcades à l'usage de magasin d'alimentation. l. Interrogé par les premiers juges sur l'identité des huit témoins proposés sur sa liste et les faits sur lesquels ceux-ci pourraient témoigner, le conseil des appelants a indiqué : "ceux-ci pourront attester du fait que la bailleresse ne pouvait pas ignorer le type d'activité commerciale exercée dans les locaux immédiatement après le transfert du bail" . Lors de l'audience suivante, trois des témoins des appelants ont pu être entendus. Deux ne se sont par ailleurs pas présentés. A l'issue de ladite audience, le Tribunal des baux et loyers a déclaré les enquêtes closes, par appréciation anticipée des preuves, et a fixé un délai aux parties pour conclure et plaider. A aucun moment le conseil des locataires n'a indiqué que, parmi les cinq témoins figurant sur sa liste et non encore entendus par le Tribunal des baux et loyers, l'un serait le concierge de l'immeuble, ou l'audition de celui-ci permettrait de prouver que la bailleresse, par son auxiliaire, avait connaissance du fait, dès l'origine, que l'arcade était exploitée comme magasin d'alimentation. Cela ne figure par ailleurs dans aucune de ses écritures. Enfin, aucune pièce au dossier ne permet même de connaître le nom du concierge de l'immeuble, de sorte que la Cour ignore si celui-ci fait ou non partie des cinq témoins qui n'ont pas été auditionnés. Des trois témoins figurant sur la liste des locataires et entendus par le Tribunal des baux et loyers, deux étaient des habitants du quartier. Le troisième était l'ancien propriétaire du fonds de commerce, E\_\_\_\_\_. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties

n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n o 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 66'120 fr., auquel viennent encore éventuellement s'ajouter les loyers des accessoires, soit les deux emplacements de parking (dont les loyers ne ressortent pas du dossier) et le dépôt (dont le loyer est de 1'242 fr. par année), si ceux-ci doivent être considérés comme liés aux arcades litigieuses. Dès lors, quoi qu'il en soit, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il est particulièrement suffisamment motivé, au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, puisque les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir renoncé à auditionner le concierge de l'immeuble, de n'avoir pas considéré que l'intimée avait accepté le changement d'affectation par oral puis par acte concluant et de n'avoir pas déduit de l'absence de mise en demeure l'inefficacité du congé litigieux. Quant à la procuration en faveur du représentant des appelants, elle a bien été déposée. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 En vertu de l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (arrêt du Tribunal fédéral du 4 juin 1998 in SJ 1999 p. 26 consid. 2c). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). La jurisprudence a par ailleurs déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 et 123 III 124 consid. 2a). Pour être valable, le congé anticipé doit ainsi respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives, et notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 677). 2.2. 2.2.1 Les appelants soutiennent, dans

un premier moyen, que le changement d'affectation aurait été accepté oralement par l'intimée, puis par acte concluant, de sorte que le contrat de bail en a été modifié, si bien qu'aucune violation du devoir de diligence ne peut leur être reprochée. La Cour ne peut cependant que constater que la preuve de ce fait n'a pas été apportée par les appelants, ni par pièces, ni par l'audition de témoins. Les appelants font à cet égard grief aux premiers juges d'avoir clôturé les enquêtes sans procéder à l'audition de tous leurs témoins, parmi lesquels se trouvait le concierge de l'immeuble, auxiliaire de la bailleresse, lequel faisait régulièrement ses courses dans leur magasin. Se pose dès lors la question de savoir si le Tribunal des baux et loyers était fondé à procéder, au vu des éléments en sa possession, à une appréciation anticipée des preuves, comme il l'a fait après avoir entendu trois des huit témoins portés sur la liste des appelants.

2.2.2 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). De l'art. 8 CC est également déduit un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a). Cette disposition est violée si le juge refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents pour trancher le litige (ATF 130 III 591 consid. 5.4). L'art. 8 CC n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves (ATF 127 III 520 consid. 2a), ni la preuve par indice (ATF 114 II 289 consid. 2a). Selon l'article 274d alinéa 3 aCO (applicable en première instance, art. 404 CPC), l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Cette disposition institue une maxime inquisitoire sociale, dont le but est de protéger la partie réputée la plus faible, et d'assurer leur égalité, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 ). La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 2.1). Dès lors, la maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier (arrêt de la Cour de justice ACJC/1560/2012 du 5 novembre 2012 consid. 1.3).

2.2.3 En l'espèce, les appelants ont sollicité en première instance l'audition de huit témoins. Interrogé par les premiers juges sur l'identité des témoins proposés sur sa liste et les faits sur lesquels ceux-ci pourraient témoigner, le conseil des appelants s'est contenté d'indiquer : "ceux-ci pourront attester du fait que la bailleresse ne pouvait pas ignorer le type d'activité commerciale exercée dans les locaux immédiatement après le transfert du bail" . Lors de l'audience suivante, trois des témoins des appelants ont pu être entendus. Deux ne se sont par ailleurs pas présentés. A aucun moment le conseil des locataires n'a indiqué au Tribunal que, parmi les cinq témoins non entendus, figurait le concierge de l'immeuble, ni encore moins que l'audition de celui-ci permettrait de prouver que la bailleresse, par son auxiliaire, avait connaissance du fait que l'arcade était exploitée comme magasin d'alimentation. Par ailleurs, aucune pièce au dossier

ne permet de connaître le nom du concierge de l'immeuble, de sorte que la Cour ignore si celui-ci fait ou non partie des cinq témoins qui n'ont pas été auditionnés. L'audition des trois premiers témoins n'a apporté aucun élément susceptible d'attester du fait que "la bailleresse ne pouvait pas ignorer le type d'activité commerciale exercée dans les locaux immédiatement après le transfert du bail" . En particulier, deux des témoins étaient des habitants du quartier, qui ne pouvaient témoigner d'aucun fait pertinent. Les locataires prétendent en appel, pour la première fois, que l'un des autres témoins aurait été en mesure de démontrer que la bailleresse était informée depuis l'origine, du changement d'affectation, à tout le moins par l'intermédiaire de son auxiliaire, le concierge de l'immeuble. Ils ne l'ont fait valoir dans aucune de leurs trois écritures devant le Tribunal des baux et loyers. En particulier, ils n'ont pas évoqué ce fait dans leur écriture postérieure à la clôture des enquêtes. Ils n'ont au reste pas même nommé le concierge de l'immeuble, de sorte que le Tribunal des baux et loyers n'était pas en mesure de l'identifier sur la liste de témoins. Interrogés sur l'utilité de faire entendre huit témoins, les appelants n'ont pas non plus fourni d'information susceptible de décourager les juges de procéder à la clôture des enquêtes par appréciation anticipée des preuves. Enfin, ils ne se sont pas non plus opposés à la clôture des enquêtes, quand bien même cinq de leurs témoins - dont le principal, selon leurs dires -, n'avaient pas été entendus. Au vu de ce qui précède, il ne saurait être reproché au Tribunal d'avoir procédé à une telle appréciation anticipée des preuves, au vu de la défense totalement lacunaire des appelants, qui n'a en rien justifié la tenue d'audiences supplémentaires pour faire entendre leurs autres témoins. Dès lors, la Cour ne peut que constater que les appelants n'ont pas établi que l'intimée avait connaissance, de nombreux mois durant, du changement d'affectation des locaux litigieux, de sorte que leur thèse selon laquelle ce changement aurait été accepté par acte concluant ne convainc pas. 2.2.4 Il ne fait en outre aucun doute, à la lumière de la jurisprudence précitée, que le changement d'affectation des locaux constitue une violation du contrat pouvant justifier un congé extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 3 CO. 2.3 Les appelants soutiennent ensuite que le congé doit être considéré comme inefficace, dans la mesure où ils n'ont jamais reçu d'avertissement écrit, comme le prévoit pourtant l'art. 257f al. 3 CO. 2.3.1 La doctrine majoritaire (SVIT-Kommentar ad. art. 257f CO, n° 42; Higi, Die Miete, in Zürcher Kommentar zum schweizerischem Zivilgesetzbuch, ad. art. 257f CO, n° 55), à l'instar du Tribunal fédéral s'agissant du cas de l'évacuation d'une prostituée (Mietrechtpraxis 1/96, p. 7 : arrêt du Tribunal fédéral non publié du 10.1.1995), admet la possibilité pour le bailleur de se dispenser de l'envoi d'une mise en demeure lorsque, d'une part, il apparaît que celle-ci serait manifestement inutile et, d'autre part, il résulte de l'attitude du locataire un dérangement considérable pour les autres habitants de l'immeuble et un dommage à l'immeuble s'apparentant au cas visé par l'art. 257f al. 4 CO. Pour sa part, Lachat (op. cit., p. 678) estime cette possibilité de se passer de la mise en demeure "pas certaine" , l'art. 257f al. 3 CO constituant une disposition spéciale dérogeant à la règle générale des art. 107 ss CO. Enfin, en matière de congé pour défaut de paiement, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de trancher que le bailleur ne pouvait en aucun cas être dispensé de cette obligation, l'art. 108 ch. 1 CO n'étant jamais applicable (ATF 119 II 147 consid. 3b/aa). Il faut en conséquence considérer que ce n'est qu'à titre tout à fait exceptionnel que le bailleur peut se dispenser de l'envoi d'une mise en demeure, au risque sinon de vider de sens l'exigence posée par l'art. 257f al. 3 CO de l'existence d'une mise en demeure préalable, non suivie d'effet. 2.3.2 Cela étant, dans le présent cas d'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'une mise en demeure préalable n'était pas nécessaire. En effet, l'intimée

s'était tout d'abord opposée au transfert du bail, au motif justement qu'elle craignait que les repreneurs procèdent au changement d'affectation non autorisé. Elle n'a finalement donné son consentement au transfert du bail qu'après avoir obtenu la confirmation de ce que les nouveaux locataires reprendraient bien l'activité de l'ancien. Or, quelques semaines seulement après avoir repris le bail, les appelants ont procédé au changement d'affectation craint par la bailleuse et explicitement prohibé par elle, ce qui laisse clairement penser qu'ils n'ont vraisemblablement jamais eu l'intention d'exploiter le commerce de tapis et moquette de leur prédécesseur. Enfin, lors de son audition devant le Tribunal, le premier appelant a admis qu'il n'envisageait pas de reprendre le commerce de tapis, à savoir, en d'autres termes, qu'il n'aurait donné aucune suite à la mise en demeure de la bailleuse, s'il l'avait reçue. Dans ses écritures, il ne soutient d'ailleurs pas le contraire. 2.3.3 Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la notification d'une mise en demeure n'était, en l'espèce, pas nécessaire. 2.4 Dans un dernier moyen, les appelants soutiennent que le changement d'affectation ne constituerait pas une violation du devoir de diligence rendant le maintien du bail insupportable, dans la mesure où l'intimée aurait attendu onze mois avant de manifester son désaccord. Cela étant, comme il a été vu précédemment, les appelants n'ont pas démontré que l'intimée avait eu connaissance de ce changement d'affectation plus tôt que ce qu'elle-même allègue. Dès lors, ce grief également s'avère mal fondé. 2.5 Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a constaté l'efficacité du congé litigieux. Par ailleurs, les pièces au dossier ne permettent pas d'établir si les deux emplacements de parking et le dépôt sont ou non liés aux arcades litigieuses et constitueraient dès lors des accessoires de celles-ci, ou s'il s'agit de baux indépendants. Cette question peut néanmoins demeurer indéterminée, puisque, dans la première hypothèse, les accessoires suivraient le principal, quand bien même ils ne sont pas expressément nommés sur l'avis officiel (Lachat, op. cit., p. 642) et, dans la seconde, les baux des autres objets demeureraient en vigueur. Dès lors, quoi qu'il en soit, la validité de la résiliation des arcades n'est pas affectée. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/674/2013 rendu le 21 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19858/2010-1-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY 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 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.