

GE_GERICHTE C/23347/2011 vom 16. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23347_2011

FR: GE_GERICHTE C/23347/2011 du 16 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/23347/2011 del 16 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; CONDITION DE RECEVABILITÉ; MODIFICATION DE LA DEMANDE; CONGÉ DE REPRÉSAILLES; TRANSFERT DE BAIL | CO.271a.1; CO.263

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.12.2013 C/23347/2011

BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; CONDITION DE RECEVABILITÉ; MODIFICATION DE LA DEMANDE; CONGÉ DE REPRÉSAILLES; TRANSFERT DE BAIL | CO.271a.1; CO.263

C/23347/2011 ACJC/1495/2013 du 16.12.2013 sur JTBL/88/2013 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; CONDITION DE RECEVABILITÉ; MODIFICATION DE LA DEMANDE; CONGÉ DE REPRÉSAILLES; TRANSFERT DE BAIL Normes : CO.271a.1; CO.263 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/23347/2011 ACJC/1495/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013 Entre 1) Madame A_____, domiciliée _____ (GE), 2) Madame B_____, domiciliée _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2013, comparant par Me Karin Etter, avocate, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile, et Madame C_____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, dans les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 4 mars 2013, A_____ et B_____ ont formé appel contre le jugement JTBL/88/2013 , rendu par la 4 ème Chambre du Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2013, communiqué aux parties par plis du greffe du 31 janvier 2013.![endif]>![if> Par ce jugement, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 22 septembre 2011 à C_____ pour l'arcade au rez-de-chaussée et le local en sous-sol situés dans l'immeuble sis rue D_____ 11 à E_____ (Genève) et débouté les parties de toutes autres conclusions. Les premiers juges ont considéré que le congé avait été notifié en relation de cause à effet avec une prétention émise par la locataire, à savoir un transfert de bail (art. 263 CO), de sorte qu'il devait être annulé, en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Ils ont en outre considéré que le congé avait été notifié de manière prématurée, le motif invoqué pour le justifier ne pouvant être considéré comme réalisé lors de la résiliation et étant de surcroît lié au potentiel besoin d'une personne morale, F_____ SA, dans laquelle les bailleressees n'avaient aucun intérêt économique. B. Les appelantes concluent à l'annulation du jugement entrepris et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants, subsidiairement, à ce que C_____ soit

déboutée de toutes ses conclusions prises dans sa requête du 20 octobre 2011 et sa demande du 1^{er} mars 2012 et en tous les cas à ce qu'elle soit condamnée en tous les frais et dépens, y compris au versement d'une indemnité équitable pour les frais d'avocat des appelantes.!

C. Par mémoire réponse du 22 avril 2013, C_____ a conclu principalement, à la confirmation du jugement entrepris et subsidiairement, à ce que lui soit octroyée une prolongation de bail de 6 ans échéant au 31 mars 2018 et, en tous les cas, à ce que les baillereses soient déboutées de toutes autres ou contraires conclusions.!

D. Par avis du 25 avril 2013, adressés aux parties, le greffe de la Cour de justice les a informées de ce que la cause était mise en délibération.!

E. Par mémoire ampliatif du 13 août 2013, l'intimée a allégué des faits nouveaux, à savoir que le tea-room à l'enseigne F_____ n'avait plus d'activité depuis le 26 juin 2013, une mention « fermé pour inventaire, réouverture dimanche 30 » ayant été apposée à cette date sur la porte d'entrée. Toutefois, une autre mention y avait été apposée indiquant : « fermé pour vacances, réouverture dimanche 7 juillet », alors qu'au 12 août 2013, le café n'avait toujours pas ouvert à nouveau. Le nom de la gérante avait été ôté du bas de la porte d'entrée.

A l'appui de ces faits nouveaux, l'intimée a produit des photographies prises le 12 août 2013, justifiant desdits faits. Elle a ainsi persisté dans ses conclusions, soulignant que le motif allégué à l'appui du congé, à savoir le besoin d'agrandissement du tea-room n'était qu'un prétexte. F. Par écritures complémentaires du 12 septembre 2013, les appelantes ont contesté la possibilité pour l'intimée de déposer des écritures complémentaires, avec faits et moyens de preuves nouveaux à l'appui et concluent à ce que le mémoire ampliatif du 13 août 2013 soit déclaré irrecevable.!

Les appelantes ont rappelé que les faits devaient être considérés au moment de la résiliation du bail pour examiner la justification du congé, de sorte que les faits invoqués par l'intimée, contestés, ne devaient avoir aucune influence sur l'issue de la cause. Les appelantes ont également fait état de faits nouveaux, à savoir le fait que l'occupant des locaux litigieux, G_____ Michaël TODD, avait affiché des pancartes sur la devanture de son magasin, faisant valoir l'annulation de la résiliation, puis le fait que les appelantes avaient contesté ce jugement en appel. A l'appui desdits faits nouveaux, les appelantes ont également produit des photographies des pancartes affichées par G_____, non datées, ainsi qu'une attestation établie par une ancienne employée du tea-room, H_____, le 26 août 2013, confirmant que G_____ critiquait l'activité du tea-room et ses exploitantes. G. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :!

a. Par contrat de bail à loyer du 9 mars 2001, I_____, bailleur, et C_____, locataire, se sont liés pour la location d'une arcade et d'un local en sous-sol, situés dans l'immeuble sis rue D_____ 11 à E_____. La durée du bail a été prévue pour une année, soit du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2002. Le contrat s'est renouvelé par la suite d'année en année, faute de préavis de résiliation donné 3 mois à l'avance. Le loyer a été fixé initialement à 700 fr. par mois, charges comprises. b. Par contrat de bail à loyer du 25 mars 2004, I_____, bailleur, et G_____, locataire, se sont liés pour la location d'un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue D_____ 11 à E_____, dont la destination était : garage pour vélos. La durée du bail initialement prévue était d'une année, reconductible tacitement d'année en année. Le bail devait débiter le 1^{er} avril 2004 pour se terminer le 31 mars 2005. Le loyer mensuel fixé initialement s'élevait à 750 fr., charges comprises. c. Par jugement du 11 décembre 2009, le Tribunal de première instance de la République et Canton de Genève a dissout par le divorce le mariage contracté le 31 août 2001 à E_____ par G_____ et C_____, donnant acte aux époux de qu'ils convenaient que cette dernière renonçait à toute prétention sur le bail du local commercial occupé par

son mari pour son activité professionnelle, sous l'enseigne «J_____», situé à la rue D_____ 11, à E_____, le bail actuel devant être transféré au nom de G_____, qui demeurerait seul responsable des obligations découlant du contrat, dès son prochain renouvellement. d. Par courrier du 22 septembre 2011, adressé à G_____, le conseil de I_____ répondait à celui-ci, pour faire suite à son courrier du 12 septembre 2011 par lequel il demandait le transfert du bail de l'arcade litigieuse à son nom, qu'il ne pourrait être donné une suite favorable à sa demande. En effet, les propriétaires d'immeuble venaient de résilier le bail de C_____ pour le 31 mars 2011, souhaitant recouvrer l'utilisation de cette arcade pour leur propre famille. e. Par avis officiel de résiliation du bail du 22 septembre 2011, adressé par le même conseil que celui de I_____, A_____ et B_____ ont notifié à C_____ leur volonté de mettre un terme au contrat avec effet au 31 mars 2012, indiquant qu'elles comptaient reprendre les locaux pour l'utilisation propre de leur famille. f. Par requête adressée le 20 octobre 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C_____ a conclu à l'annulation du congé notifié le 22 septembre 2009 pour le 31 mars 2012 et subsidiairement requis une prolongation de son bail d'une durée de six ans, échéant au 31 mars 2019, avec la possibilité de résilier son bail moyennant préavis de 15 jours pour le 15 de la fin d'un mois durant cette période.![endif]>![if> Elle a contesté le motif du congé, soulignant que G_____ vivait de l'activité exploitée dans l'arcade litigieuse, qu'il exploitait seul. S'étant créé une fidèle et régulière clientèle dans le quartier depuis dix ans qu'il s'y trouvait, s'il devait être amené à cesser son activité, les conséquences du congé en seraient extrêmement pénibles pour lui. g. La locataire ayant sollicité le motif du congé, par courrier du 25 octobre 2011, le conseil des bailleresse a indiqué que ses clientes souhaitaient utiliser l'arcade ainsi que le local en sous-sol pour la fille de I_____. Cette dernière devait reprendre le fonds de commerce du café-restaurant «K_____ LE E_____ OIS» qui se trouvait juste à côté du bien loué, envisageant d'ouvrir son propre établissement de restauration. L'arcade louée ainsi que le sous-sol y afférents, vu leur situation, serviraient d'établissement de restauration permettant d'agrandir le commerce de la nièce des bailleresse, cette dernière nécessitant pour son projet de pouvoir bénéficier de places supplémentaires pour recevoir ses clients. h. Le 5 décembre 2011, B_____ et A_____ ont établi une procuration en faveur de I_____ pour les représenter et les assister dans le cadre du litige lié à la résiliation du bail de C_____, avec pouvoir d'agir en tant que gestionnaire de l'immeuble et toute autorité pour signer tous actes, contrats ou documents qu'il jugerait utile à la défense de leurs intérêts pour F_____ SA en qualité d'exploitantes de l'établissement et administratrices de la société. i. En date du 8 mai 2012, une publication est parue dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce concernant l'inscription de F_____ SA, p.a. rue D_____ 11 à E_____, dont les statuts avaient été établis le 30 avril 2012 et dont le but était : « exploitation d'un café-restaurant et vente à l'emporter, ainsi que toute activité liée au domaine de la restauration et de l'hôtellerie .» L'administration de la SA était confiée à L_____, de Chancy à Genève, présidente, et M_____, de Chancy, secrétaire, toutes deux avec signature individuelle. j. En date du 22 février 2012, une audience de conciliation a eu lieu par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, à l'issue de laquelle l'échec de la tentative de conciliation a été constatée et l'autorisation de procéder délivrée à C_____.![endif]>![if> k. Cette dernière a déposé une demande en constatation de la nullité du congé, subsidiairement en annulation du congé et en prolongation de bail au Tribunal des baux et loyers, le 2 mars 2012. Elle a indiqué que le congé qui lui avait été notifié à elle seule n'était pas valable et partant nul, dans la mesure où par jugement de divorce du 11 décembre 2009, le Tribunal de première instance avait

précisé que le bail relatif à l'arcade litigieuse devait être transféré au nom de G _____ dès son prochain renouvellement. Elle a persisté à contester le motif du congé, aucune demande d'autorisation de construire n'ayant été déposée concernant le restaurant sis rue D _____ 11 à E _____. l. Par réponse du 10 mai 2012, A _____ et B _____ ont conclu à ce que C _____ soit déboutée de toutes ses conclusions, les conclusions relatives à la nullité de la résiliation devant être considérées comme irrecevables, la locataire devant également être condamnée en tous les frais et dépens de la cause, y compris le versement d'une indemnité équitable pour les frais d'avocat des bailleuses. Elles ont indiqué au préalable de leurs écritures que I _____ agissait en tant que gérant de l'immeuble. Elles ont soutenu que C _____ n'avait jamais utilisé l'arcade ni le local au sous-sol pour ses propres besoins et ont indiqué que le jugement de divorce n'avait jamais été porté à leur connaissance ou à celle de I _____. Elles ont contesté que G _____ ne puisse plus continuer à exploiter librement son entreprise, dans la mesure où il était au bénéfice d'un bail qui n'avait quant à lui pas été résilié. Quant à l'autorisation de construire dont il leur était reproché de n'avoir pas sollicité la délivrance, elles indiquaient avoir entrepris des travaux de rafraîchissement des locaux qui ne nécessitaient pas d'autorisation. C'était L _____, soit la fille de I _____, qui devait exploiter un café tea-room dans les locaux litigieux, celui-ci devant ouvrir ses portes le 21 mai 2012, sous l'enseigne F _____. Une employée devait être engagée pour l'ouverture de l'établissement. m. Le 13 septembre 2012 a eu lieu une audience de débats principaux par devant le Tribunal des baux et loyers. A cette occasion, les parties ont persisté dans leurs conclusions. C _____ a indiqué avoir sollicité que le bail soit transféré à son ex-mari, suite au divorce prononcé le 11 décembre 2009, n'ayant jamais eu de réponse de la part des bailleurs. I _____ a indiqué n'avoir pas le souvenir de telles démarches et n'avoir pas été informé du divorce, tout en sachant que G _____ exploitait l'arcade. A l'époque le bail avait été établi au nom de C _____ qui était seule à avoir un revenu. Un autre local avait été loué à G _____ dans l'immeuble de derrière, sis 11 bis rue D _____, dont la surface était de 50 m². Le congé avait été donné pour les besoins de sa fille, L _____, laquelle avait repris le café «K _____» qui jouxtait le local litigieux. L'établissement disposait d'une surface de 70 m² environ. Sa fille avait fait des frais pour refaire la cuisine et souhaitait donc pouvoir agrandir l'établissement. La locataire a sollicité l'audition comme témoin de G _____ et de L _____, ainsi qu'une inspection locale à laquelle les bailleuses se sont opposées. n. Le Tribunal a rendu une ordonnance de preuves le 18 septembre 2012, ordonnant l'audition de G _____ et de L _____ et réservant la modification ultérieure de ladite ordonnance pour l'administration éventuelle de l'autre moyen de preuve, considérant qu'une éventuelle inspection du local était réservée pour le cas où l'audition des témoins ne suffirait pas à établir les faits pertinents de manière suffisante. Le Tribunal a ainsi considéré qu'il appartenait à la partie demanderesse d'apporter la preuve du caractère abusif du congé, de même que s'agissant de la réalisation des conditions légales justifiant l'octroi de la prolongation de bail sollicitée, et qu'il appartenait à la partie défenderesse d'établir la réalité du motif du congé litigieux, à savoir le besoin de la nièce des bailleuses d'utiliser les locaux en cause pour agrandir son café-restaurant. o. En date du 22 novembre 2012, les deux témoins ont été entendus. G _____ a indiqué s'être marié avec C _____ le 31 août 2001. Les époux faisaient déjà vie commune lors de la signature par cette dernière du bail pour l'arcade litigieuse, louée pour lui permettre d'exercer son activité. Après discussion avec I _____, ce dernier avait souhaité que le bail soit signé par son épouse pour des raisons de solvabilité, dans la mesure où il n'avait pas de revenu à l'époque. En 2004, il avait signé lui-même un bail pour un autre local, au fond de la cour, d'environ 60 m², qu'il

utilisait essentiellement comme dépôt pour y entreposer des pièces de rechange ainsi qu'une quarantaine de vélos. G_____ a confirmé les photographies du local versées à la procédure. L'exploitation de son commerce dans les locaux litigieux constituait sa seule source de revenu, étant précisé qu'il ne lui serait pas possible d'exercer son activité uniquement dans le deuxième local. Par gain de paix il avait toutefois accepté une proposition de I_____ de renoncer à l'arcade litigieuse contre la location d'un 2^{ème} box et quelques aménagements. Il avait également sollicité une légère diminution du loyer de ce deuxième box (700 fr. au lieu de 900 fr.), en raison de sa situation financière difficile, mais sa proposition avait été refusée. Suite au divorce, son épouse avait écrit au bailleur pour que le bail du local lui soit transféré. Il n'avait toutefois pas de copie de cette lettre. Le bailleur avait adressé un courrier, refusant ce transfert. Il n'avait pas non plus copie de ce courrier. Le courrier du 22 septembre 2011 lui ayant été soumis, le témoin a confirmé l'avoir reçu, tout en ajoutant que le transfert de bail avait été demandé avant le mois de septembre 2011 selon lui. L_____ a indiqué être la fille de I_____ et administratrice de la société F_____ SA créée en avril 2012. Trois actionnaires détenaient la société : elle-même, I_____ et sa mère, la majorité des actions étant détenue par ses parents. Le fonds de commerce du café tea-room qui s'appelait à l'époque «K_____» avait été acquis par son père en novembre 2011. Lorsque F_____ SA avait été créée, ce fonds de commerce lui avait été apporté. En mai 2012, une demande d'autorisation d'exploiter avait été formée au nom de F_____. Elle était titulaire du certificat de cafetier et dès que l'autorisation a été délivrée, elle avait commencé à exploiter elle-même l'établissement qui comptait une trentaine de places. Ce dernier a été exploité comme café tea-room avec petite restauration et fermait à 17 heures 30. Elle souhaitait prendre possession des locaux de l'arcade voisine pour y faire des travaux et agrandir le café, ce qui lui aurait permis d'engager un cuisinier. Avec le nombre de places actuel, le bénéfice n'était pas suffisant pour engager un cuisinier. Dans la situation actuelle, son commerce était rentable. Elle aurait toutefois souhaité agrandir les locaux pour améliorer son chiffre d'affaires. L'établissement ouvrait à 6 heures en semaine et à 8 heures le week-end. Elle avait une employée. Si elle souhaitait pouvoir engager un cuisinier c'était pour pouvoir proposer des plats plus élaborés et par la suite ouvrir en soirée. Ni elle-même ni son employée n'avait une formation en cuisine. Le dimanche, elle proposait des brunchs. Cette formule avait du succès et il arrivait que le restaurant soit plein. Si elle pouvait disposer de l'arcade voisine, cela lui permettrait d'avoir 15 places supplémentaires à l'intérieur et 6 à 10 en terrasse. Ces places supplémentaires pourraient être occupées le dimanche. En semaine, ce ne serait pas le cas actuellement, mais cela pourrait être le cas à l'avenir, dans un délai qu'elle estimait à 2 ou 3 mois. En effet, la clientèle augmentait régulièrement. Il s'agissait de sa première expérience professionnelle en tant que gérante d'un établissement. A l'heure actuelle, aucune demande d'autorisation pour effectuer des travaux dans l'arcade n'avait été déposée. En effet, elle attendait l'issue de la procédure pour savoir s'il serait possible de disposer de l'arcade. I_____ a ensuite indiqué que l'arcade litigieuse était petite, sa surface étant de l'ordre de 15 à 18 m². Sur quoi, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et, les parties ayant renoncé d'un commun accord aux plaidoiries orales et sollicité de dépôt de plaidoiries écrites, le Tribunal leur a fixé un délai au 17 décembre 2012 pour ce faire. p. Par plaidoiries finales écrites du 17 décembre 2012, C_____ a persisté dans ses conclusions. Par mémoire de plaidoiries finales du même jour, les défenderesses ont également persisté dans leurs conclusions. q. Sur quoi, la cause a été gardée à juger. H. Dans la mesure utile à l'issue du litige, les arguments des parties seront repris dans la partie «EN DROIT» ci-dessous. EN

DROIT 1. 1. 1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

1.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., p. 47). Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral non publié du 4 septembre 2007, rendu dans la cause 4A_217/2007, consid. 1; LACHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, p. 49).

1.3. En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 8'400 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). Ce délai ne court pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186). En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

1.5. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 391/392, n. 119 ss).

2. Les parties font valoir des arguments divergents s'agissant de la recevabilité du mémoire ampliatif déposé le 13 août 2013 par l'intimée, sans avoir sollicité de second échange d'écritures (art. 316 CPC). Relativement aux faits nouveaux et pièces produites en appel, la Cour examine, en principe, cette question d'office (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

2.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Il est admis que lorsque la maxime inquisitoire s'applique, les faits nouveaux peuvent être admis jusqu'à la clôture des débats, par application analogique de l'art. 229 al. 3 CPC (RETORNAZ, op. cit., p. 402, n. 166), soit en appel jusqu'aux délibérations de l'instance d'appel (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 133, n. 50).

2.2. Dans le cas présent, l'intimée a invoqué pour la première fois le 13 août 2013 des faits nouveaux s'étant déroulés plusieurs semaines après le délai qui lui avait été imparti pour répondre à l'appel. Elle produit des pièces nouvelles se rapportant aux faits nouveaux qu'elle invoque pour la première fois à la date précitée. Ces faits nouveaux ainsi que ces pièces nouvelles ne pouvaient pas être invoqués précédemment. Toutefois, ils n'ont été portés à la connaissance de la Cour que

plusieurs semaines après que les parties avaient été avisées de la mise en délibération de la cause, soit le 25 avril 2013. Or, n'ayant pas été déposées dans un délai raisonnable, au sens de la jurisprudence fédérale, les écritures en question ne peuvent être considérées comme des déterminations spontanées des parties qui auraient ainsi fait usage de leur droit de réplique étendu (ATF 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 I 187 consid. 2.2; 133 I 100 consid. 4.5, 270 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_263/2013 du 13 août 2013; 5A_777/2011 du 7 février 2012). Il apparaît ainsi douteux que les écritures et pièces produites par l'intimée en date du 13 août 2013 puissent être considérées comme recevables. Cette question peut cependant demeurer ouverte, dans la mesure où elles font état de faits qui ne sont pas indispensables pour permettre à la Cour de trancher du litige.

2.3. Il en est de même pour les faits nouveaux et les pièces produites par les appelantes le 12 septembre 2013, pour les mêmes motifs.

3. Les bailleuses contestent en appel que les conditions prévalant à l'existence d'un congé-représailles puissent être retenues, comme l'a fait le Tribunal, pour annuler le congé. Elles prétendent que l'application de l'art. 271a al. 1 CO n'a été invoquée que tardivement dans le cadre de la procédure de première instance, de sorte que cet argument ne devait pas être examiné par les premiers juges. Elles soutiennent que la demande de transfert précédant le congé n'émanait pas de la locataire mais de son ex-époux, de sorte qu'il ne pouvait s'agir d'une prétention émise par le locataire, au sens de l'art. 271a al. 1 CO. Elles relèvent en outre qu'il ne s'agit pas d'un droit du locataire et que celui-ci doit saisir le juge si le consentement du bailleur lui est refusé, ce qui n'a pas été fait par l'intimée. Elles soulignent également que le Tribunal ne pouvait retenir la date du mois de novembre 2011 pour l'acquisition du fonds de commerce du restaurant «K_____», pour considérer que le congé était prématuré.

3.1. S'agissant de l'application de l'art. 271a al. 1 CO, la Cour relève que le Tribunal, étant maître de l'application du droit, d'office, selon l'art. 57 CPC, pouvait sans autre prendre en considération cette disposition, peu importe qu'elle ait été invoquée ou non par la demanderesse. Au demeurant, s'il fallait considérer que la demanderesse avait fait valoir un nouvel argument juridique, même à la fin de la procédure de première instance, celui-ci aurait été admis puisque les nouveaux arguments juridiques peuvent être librement présentés par les parties, jusque dans la procédure de deuxième instance (RETORNAZ, op. cit., p. 401, n. 158-159). Le premier grief des appelantes est par conséquent infondé.

3.2. Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. La communication des griefs par le locataire n'est soumise à aucune condition formelle. Elle peut résulter d'écrits ou avoir été faite oralement au bailleur ou à ses représentants (CONOD, in Droit du bail à loyer, éd. BOHNET/MONTINI, Bâle 2010, n° 8 ad art. 271a CO). Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, refuser des travaux qui ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés conformément à l'art. 260 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 11 ad art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n° 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants (CONOD, in Droit du bail à loyer, op. cit., n° 12 ad art. 271a CO). La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (BURKHALTER et al., op. cit., n° 14 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n° 5.2.5 p. 741). Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond

à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 13 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n° 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2, publié in SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1, publié in MP 2004, p. 55). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

3.3. En vertu de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement du bailleur qui ne peut lui refuser ce consentement que pour de justes motifs. Le transfert de bail est un contrat tripartite par lequel un nouveau locataire acquiert les droits et obligations d'un locataire sortant, moyennant l'accord du bailleur (LACHAT, op. cit., n° 3.1.1., p. 583). Lorsque les conditions légales sont réunies, le bailleur ne peut pas s'opposer au transfert du bail commercial (LACHAT, op. cit., n° 3.1.4., p. 583; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, op.cit., n° 1 ad art. 263 CO). Seuls de justes motifs permettent au bailleur de refuser son consentement (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 13 ad art. 263 CO). En ce sens, l'art. 263 CO instaure une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert (LACHAT, op. cit., n° 3.1.4., p. 583; BISE/PLANAS, op. cit., n° 1 ad art. 263 CO).

3.4. En l'espèce, la résiliation est intervenue le même jour et par le biais du même conseil que celui qui a répondu au nom de I_____ - agissant en tant que gérant de l'immeuble - à la demande de transfert de bail faite dix jours auparavant par G_____. Contrairement à ce qui a été indiqué par I_____ lors de son audition par le Tribunal, celui-ci avait ainsi bel et bien reçu une demande de transfert, quand bien même celle-ci n'aurait pas été faite par écrit plus tôt, suite au prononcé du divorce de l'intimée et de G_____. Les bailleresse se sont prévalu du fait que n'ayant pas donné leur consentement, la locataire ne pouvait prétendre détenir un droit au transfert. Ce raisonnement est erroné. En effet, la locataire avait le droit d'obtenir le consentement des bailleresse qui n'ont fait valoir aucun juste motif pour s'opposer au transfert. Cela aurait d'ailleurs été étonnant puisque le contrat devait être repris par la personne qui occupait les lieux depuis dix ans, pour y exercer la même activité. Les bailleresse n'ont ni demandé de justificatif relatif à la solvabilité du repreneur, ni répondu que la demande de transfert n'émanait pas de la locataire elle-même, mais se sont contentées d'envoyer la résiliation du bail, par l'intermédiaire du même conseil qui répondait simultanément et par la négative à la demande de transfert, au nom du gérant, I_____, ancien bailleur à teneur du contrat. La simultanéité des deux envois est flagrante et ne peut être interprétée qu'en faveur de la thèse faisant état d'un lien de cause à effet entre la demande de transfert de bail et la résiliation. Au demeurant, il suffisait que la locataire fasse valoir de bonne foi des prétentions relatives au contrat de bail et non pas qu'elle soit en droit de les obtenir, pour permettre l'examen des conditions de l'art. 271a al. 1 CO, dans le cadre de la solution du litige, de sorte qu'elle

n'était pas contrainte de faire constater ce droit en justice, comme le soutiennent les appelantes. 3.5. Reste à vérifier si les bailleuses ont apporté la contre-preuve du lien de causalité entre le congé et la demande de transfert, en justifiant d'un besoin invoqué à l'appui du congé. Le besoin invoqué est indirectement celui de la nièce des bailleuses d'agrandir le café-restaurant dont elle avait l'intention de reprendre l'exploitation, lors de la notification du congé. Le fait que l'exploitation est gérée par F_____ SA n'a pas d'incidence en l'espèce, puisqu'il ne s'agit pas d'un besoin urgent, au sens de l'art. 271a l. 3 let. a CO. Comme les bailleuses l'ont soutenu, il est concevable que les pourparlers ayant précédé l'acquisition, en novembre 2011, du fonds de commerce de l'ancien bistrot «K_____», par I_____, aient déjà eu cours lors de l'envoi de l'avis de résiliation. Il est également concevable que les bailleuses aient eu l'intention de favoriser des plans futurs de leur nièce, relativement à l'agrandissement de son établissement. Il est par contre contestable qu'elles aient voulu justifier un congé à l'évidence donné de manière prématurée par un besoin futur en rapport avec une exploitation commerciale pas même encore commencée par leur nièce, laquelle a admis être sans expérience et n'être pas à même de remplir son restaurant en semaine, à l'exception du brunch du dimanche, lorsqu'elle a été entendue par le Tribunal, soit plusieurs mois après l'ouverture de son commerce. A l'évidence, au jour de la résiliation, les bailleuses ne disposaient d'aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection pour notifier le congé. Cela est d'autant plus apparent que le transfert de bail impose une reprise par le locataire reprenneur des droits et obligations du contrat, soit des mêmes conditions qui s'appliquent pour le locataire sortant, de sorte que le consentement au transfert n'empêchait nullement les bailleuses de résilier le contrat dans le futur, lorsqu'elles auraient pu vérifier que le besoin de leur nièce était d'actualité. Il apparaît bien plutôt qu'elles ont souhaité, par la résiliation, empêcher le transfert du bail, pour un motif inconnu, ce qui n'est assurément pas digne de protection. Partant, le congé devait être annulé. 3.6. Au vu des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé. 4. 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. 5. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/88/2013 , rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2013 dans la cause C/23347/2011-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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 : cf. considérant 5.

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