

## **GE\_GERICHTE C/7595/2012 vom 2. Dezember 2013**

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_7595\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7595_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/7595/2012 du 2 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/7595/2012 del 2 dicembre 2013

### **Regeste**

SOUS-LOCATION; RÉSILIATION ABUSIVE; PROLONGATION DU BAIL À LOYER  
| CO.271a.1.E; CPC.257; CO.263; CO.271a.3; CO.272

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 02.12.2013 C/7595/2012

SOUS-LOCATION; RÉSILIATION ABUSIVE; PROLONGATION DU BAIL À LOYER  
| CO.271a.1.E; CPC.257; CO.263; CO.271a.3; CO.272

C/7595/2012 ACJC/1425/2013 du 02.12.2013 sur JTBL/247/2013 ( OBL ), CONFIRME  
Descripteurs : SOUS-LOCATION; RÉSILIATION ABUSIVE; PROLONGATION DU  
BAIL À LOYER Normes : CO.271a.1.E; CPC.257; CO.263; CO.271a.3; CO.272 En fait En  
droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/7595/2012 ACJC/1425/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et  
loyers DU LUNDI 2 DECEMBRE 2013 Entre A. \_\_\_\_\_ Sàrl , ayant son siège \_\_\_\_\_  
(GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mars 2013,  
comparant par Me Malek Adjadj, avocat, 25, Grand-Rue, case postale 3200, 1211 Genève  
3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Madame B. \_\_\_\_\_ , domiciliée \_\_\_\_\_  
(GE), intimée, comparant par Me François Membrez, avocat, 12, rue Verdaine, case postale  
3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par  
jugement JTBL/247/2012 du 15 mars 2013, expédié pour notification aux parties le 18 mars  
2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 6 mars 2012 pour le  
30 novembre 2012 par B. \_\_\_\_\_, sous-bailleresse, à A. \_\_\_\_\_ Sàrl, sous-locataire, relatif  
aux locaux situés dans l'immeuble sis rue C. \_\_\_\_\_ (GE), a octroyé à A. \_\_\_\_\_ Sàrl une  
unique prolongation de bail de vingt-cinq mois échéant au 31 décembre 2014, a débouté les  
parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite. En substance, les  
premiers juges ont retenu que, quand bien même la résiliation avait été signifiée moins de  
trois ans après l'achèvement d'une procédure ayant opposés les parties, cette procédure avait  
été clôturée par un jugement d'irrecevabilité, de sorte qu'il n'était pas possible de considérer  
que le bailleur avait succombé dans une large mesure; en outre, le congé était justifié par les  
instructions données par le bailleur principal et n'avait pas été donné en représailles au refus  
de la sous-locataire d'acquiescer le fonds de commerce et il était par conséquent valable. Le  
Tribunal a estimé qu'il convenait d'accorder une unique prolongation de vingt-cinq mois au  
regard des intérêts respectifs des parties. B. a. Par acte déposé le 3 mai 2013 au greffe de la  
Cour de justice, A. \_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : l'appelante) forme appel de ce jugement, dont elle  
sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation de l'avis de résiliation du 6  
mars 2012 du bail portant sur la location au D. \_\_\_\_\_ (GE), d'une salle destinée à la  
clientèle avec bar et coin cuisine, ainsi qu'une salle destinée à la clientèle avec WC, réduit et  
deux caves accessibles de l'entrée de l'immeuble rue C. \_\_\_\_\_ et, subsidiairement, à une

prolongation de bail portant sur les locaux susmentionnés d'une durée de six ans. Dans son acte d'appel, l'appelante soutient que le jugement querellé a été rendu en violation des articles 271 et 272 CO, 4 CC et 9 Cst. L'appelante allègue que les premiers juges ont établi les faits de manière inexacte et arbitraire, en premier lieu en considérant à tort que la non obtention du certificat de cafetier par E.\_\_\_\_\_ faisait échec au transfert de bail à l'appelante, laquelle bénéficie du certificat par son employé F.\_\_\_\_\_. S'appuyant sur le témoignage de G.\_\_\_\_\_, elle prétend que l'employé précité remplit effectivement son obligation légale de présence dans l'établissement, contrairement aux constatations du Tribunal. Elle précise n'avoir jamais reçu d'injonction de la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE) (ci-après : la propriétaire) ou du Service du commerce concernant le respect de cette obligation. L'appelante soutient que la volonté de la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE) - à la fois propriétaire et bailleuse principale - n'a aucune portée dans le sous-bail qui la lie à l'intimée et n'aurait pas dû être retenu par les juges. Enfin, elle critique la constatation du Tribunal sur le réel motif de résiliation, qui consistait, selon elle, à sous-louer ou revendre le fonds de commerce à un tiers pour un prix surfait. Partant, l'appelante considère que le motif formulé, à savoir qu'elle ne bénéficie pas valablement du certificat de cafetier, est arbitraire. Dans un second moyen, l'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO. Elle estime que le congé est annulable car contraire aux règles de la bonne foi, les motifs invoqués n'étant qu'un prétexte. Elle prétend que l'intention réelle de la sous-bailleuse était de réaliser un profit financier et que cette dernière n'agissait pas, comme elle le prétend, sur ordre de la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE). Subsidiairement, l'appelante requiert qu'une prolongation maximale de six ans lui soit accordée compte tenu des circonstances, soit l'absence de besoin sérieux de la sous-bailleuse, la durée écoulée du bail, l'absence de volonté d'exploiter personnellement le commerce, les recherches de locaux de remplacement effectuées par la sous-locataire, ainsi que les conséquences pénibles pour l'appelante, la résiliation mettant en péril son existence. b. Dans sa réponse du 6 juin 2013, B.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Tout en se référant au mémoire de l'appelante, l'intimée allègue que la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE) avait refusé le transfert du bail suite au défaut d'obtention du certificat de cafetier par E.\_\_\_\_\_ et à l'absence, établie par les enquêtes, de l'employé F.\_\_\_\_\_ sur les lieux, ainsi qu'en raison de l'attitude de l'appelante. Elle soutient que le congé n'a pas été donné en représailles, mais qu'il repose effectivement sur la volonté de la propriétaire, laquelle est en droit de se prononcer sur l'usage de ses locaux et des personnes qui les occupent en vertu de sa qualité de bailleuse principale. L'intimée ajoute que les motifs invoqués sont bien réels, à savoir que, d'une part, l'appelante ne bénéficie pas du certificat de cafetier et que, d'autre part, la gestion et le comportement d'E.\_\_\_\_\_, gérante de l'appelante, posent problème à la propriétaire. L'intimée indique en outre que le congé repose effectivement sur la volonté de la propriétaire, soit la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE). Elle rappelle avoir proposé de transférer le bail à l'appelante, ce qui lui a été refusé par la propriétaire, et précise que l'appelante viole son devoir de diligence découlant de l'art. 257f CO. Le congé litigieux repose donc sur des motifs objectifs et sérieux. Sur la question d'une éventuelle prolongation du bail, l'intimée relève que la durée écoulée du contrat, trois ans, est relativement courte au regard de la prolongation requise et que l'appelante n'a pas prouvé les démarches entreprises pour limiter les conséquences pénibles du congé. Elle fait référence à l'attitude problématique de l'appelante. Partant, elle approuve l'unique prolongation de vingt-cinq mois octroyée par le Tribunal. c. Les parties ont été avisées le 7 juin 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Par contrat du 23 janvier 1998, la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) a remis à bail à B. \_\_\_\_\_ une arcade d'environ 30 m 2 au rez-de-chaussée et une surface d'environ 30 m 2 au sous-sol de l'immeuble sis rue C. \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Les locaux sont destinés à l'exploitation d'une crêperie. Le bail précise qu'il annule et remplace les précédents contrats conclus entre les mêmes parties, les locaux étant alors occupés par B. \_\_\_\_\_ depuis une dizaine d'années, en les exploitant personnellement sous l'enseigne «I. \_\_\_\_\_». b. Dès 1998 et sans en informer la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE), B. \_\_\_\_\_ a mis en gérance sa crêperie «I. \_\_\_\_\_», moyennant une redevance mensuelle de 2'000 fr. en sus du loyer. c. Par contrat du 9 novembre 2009, B. \_\_\_\_\_ a confié cette gérance, toujours sans en informer la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE), à A. \_\_\_\_\_ Sàrl en formation, représentée par E. \_\_\_\_\_. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans, soit du 30 novembre 2009 au 30 novembre 2011, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf préavis de résiliation de six mois. En sus du sous-loyer, fixé à hauteur du loyer principal, soit 1'904 fr. par mois, charges comprises, le contrat stipule le paiement d'une redevance de 3'000 fr. par mois, comprenant la mise à disposition de la clientèle existante, de l'agencement et de l'équipement (mobilier et matériel nécessaire à l'exploitation). d. Par avenant au contrat du 11 novembre 2009, dont la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) n'a pas davantage eu connaissance, A. \_\_\_\_\_ Sàrl s'est vue accorder un droit d'emption sur le fonds de commerce, valable dès la deuxième année et pour toute la durée du contrat, pour un montant maximal de 280'000 fr. Ce droit était soumis à la condition suspensive du consentement écrit du bailleur sur le transfert de bail. Dans la présente procédure, E. \_\_\_\_\_ explique qu'à l'époque de la rédaction de cette clause, elle ne disposait pas de l'expérience suffisante pour faire une projection de la valeur du fonds de commerce et pensait pouvoir en garantir le financement. e. A. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont le but est l'exploitation de restaurants, a été inscrite au Registre du commerce le 21 décembre 2009. Son associée gérante avec signature individuelle est E. \_\_\_\_\_. F. \_\_\_\_\_, employé de la société, dispose d'une procuration individuelle inscrite au Registre du commerce. f. La crêperie constitue le seul revenu d'E. \_\_\_\_\_. Elle emploie deux personnes, dont F. \_\_\_\_\_. g. Fin 2010, B. \_\_\_\_\_ a oralement informé la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) avoir mis son établissement en gérance. Celle-ci l'a alors priée de le faire par écrit, en l'avisant par la suite qu'il lui appartenait soit de solliciter un transfert de son bail en faveur du gérant (concrètement, de l'associée gérante de la Sàrl, E. \_\_\_\_\_, soit de reprendre personnellement l'exploitation de sa crêperie. h. Par courrier du 2 février 2011, B. \_\_\_\_\_ a ainsi demandé à la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) l'autorisation de transférer son bail à E. \_\_\_\_\_. i. La Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) a expliqué à B. \_\_\_\_\_ qu'elle examinerait la situation si E. \_\_\_\_\_, alors en formation, obtenait son certificat de cafetier. Ayant régulièrement été relancée par la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) pour savoir ce qu'il en était, B. \_\_\_\_\_ a prié la propriétaire, le 22 décembre 2011, d'autoriser le transfert de bail en faveur de A. \_\_\_\_\_ Sàrl et/ou E. \_\_\_\_\_, à défaut de quoi elle n'aurait d'autre possibilité que de résilier le bail pour sa prochaine échéance, soit le 30 novembre 2011, moyennant un préavis de 6 mois. j. Selon expertise établie le 9 février 2011 sur mandat confié par B. \_\_\_\_\_ à J. \_\_\_\_\_, agente officielle assermentée par le Conseil d'Etat, la valeur du fonds de commerce se chiffre entre 130'000 fr. et 140'000 fr. (chiffre comprenant la valeur du mobilier et de l'agencement matériel, le bénéfice net de l'affaire et la valeur du bail). A cette époque, E. \_\_\_\_\_ a affirmé, sans toutefois pouvoir le prouver, avoir les moyens d'acquérir le fonds de commerce pour 135'000 fr. J. \_\_\_\_\_ a confirmé avoir été mandatée en 2011 par l'intimée pour évaluer la valeur de son fonds de commerce «I. \_\_\_\_\_» et avoir estimé celle-ci entre 130'000 fr. et 140'000 fr. Elle a indiqué

que E. \_\_\_\_\_ lui a assuré au cours d'un entretien qu'elle disposait du certificat de cafetier, ainsi que des fonds nécessaires pour racheter l'affaire. k. Au cours de l'été 2011, E. \_\_\_\_\_ a échoué aux examens visant à obtenir le certificat de cafetier. F. \_\_\_\_\_ est quant à lui titulaire de ce certificat. G. \_\_\_\_\_, ex-époux d'E. \_\_\_\_\_, a déclaré voir régulièrement F. \_\_\_\_\_ dans l'établissement, en précisant qu'il ne se rendait que très rarement sur les lieux. K. \_\_\_\_\_, gérant de l'immeuble, a quant à lui constaté, lors de ses 4 à 10 passages par jour devant le local, que F. \_\_\_\_\_ n'était pas sur place, alors qu'une présence de 3 heures par jour du titulaire du certificat de cafetier est exigée. l. Par courrier du 19 janvier 2012, la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) a refusé d'entrer en matière sur le transfert de bail, parce que E. \_\_\_\_\_ avait échoué dans l'obtention de son certificat de cafetier, tandis que F. \_\_\_\_\_ ne respectait pas son obligation légale de présence de trois heures par jour dans l'établissement, d'une part, ainsi qu'en raison de plaintes de la clientèle de la crêperie liées à la qualité de son exploitation, doublées de doléances du voisinage relatives au comportement d'E. \_\_\_\_\_, d'autre part. Pour ces motifs, la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) a prié B. \_\_\_\_\_ de résilier le bail de A. \_\_\_\_\_ Sàrl. Le gérant de l'immeuble, K. \_\_\_\_\_, a indiqué avoir reçu des plaintes de clients concernant le service durant la pause de midi et plusieurs interventions de la Police municipale, E. \_\_\_\_\_ parquant son véhicule en zone non autorisée ayant pour conséquence de bloquer la circulation et de générer des nuisances sonores. Son comportement avait également été un problème lors de l'exécution de travaux, les entreprises mandatées par la régie pour remédier aux dégâts ayant eu des difficultés à accéder aux locaux par sa faute. Le témoin a également indiqué avoir eu connaissance de plaintes du voisinage par la Police municipale, laquelle lui a demandé d'intervenir auprès de E. \_\_\_\_\_. m. Par courrier daté du 25 mars 2001 (recte 2011), E. \_\_\_\_\_ a donné son congé pour le 30 mai 2011. La validité de cette déclaration est litigieuse. n. Par jugement du 15 décembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête formée, sur la base de cette résiliation, par B. \_\_\_\_\_ en protection des cas clairs : la procédure choisie n'était pas adéquate dès lors que seule E. \_\_\_\_\_ était actionnée en évacuation, à l'exclusion de A. \_\_\_\_\_ Sàrl titulaire du contrat de bail, et que l'état de fait était litigieux, puisque chaque partie avait sa version des circonstances ayant entouré la signature du courrier de résiliation formellement daté du 25 mars 2001. Le courrier signé par E. \_\_\_\_\_ a en effet été rédigé par B. \_\_\_\_\_. Selon celle-ci, elle l'a fait sur demande de celle-là, alors que selon la version d'E. \_\_\_\_\_, c'est au contraire B. \_\_\_\_\_ qui s'était un jour présentée à la crêperie pour le lui faire signer. N'ayant pas eu le temps de le lire, car elle était pressée d'entamer son service de midi, elle a apposé en sus de sa signature la mention «lu et non approuvé». o. Sur la base de l'échange de courriers avec la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE), «en quelque sorte sur ordre de la VILLE», B. \_\_\_\_\_ a résilié, par avis officiel du 6 mars 2012 pour le 30 novembre 2012, sans indication de motif, le contrat de sous-location et de gérance la liant à A. \_\_\_\_\_ Sàrl. p. Par acte du 4 avril 2012, A. \_\_\_\_\_ Sàrl a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. A la suite de l'échec de la conciliation, elle s'est vue délivrer le 18 juin 2012 une autorisation de procéder. Elle a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers par acte du 18 juillet 2012, concluant à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une pleine prolongation de bail de six ans. q. Dans sa réponse du 25 mars 2012, B. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande et a maintenu, sur le fond, avoir agi «sur ordre» de la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE). Elle soutient que le jugement du 15 décembre 2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers a déclaré sa requête irrecevable, de sorte que le congé querellé n'a pas été notifié durant une période de protection légale. r. Parallèlement à ce premier congé, B. \_\_\_\_\_ en a notifié un second le 29 mai 2012 pour le 30 juin 2012,

fondé sur les art. 257f et 266g CO, qui fait l'objet d'une procédure pendante. s. Les parties ont été entendues lors de l'audience de débats du 26 novembre 2012, à l'issue de laquelle l'audition de trois témoins a été ordonnée par le Tribunal. t. Dans la présente procédure, E. \_\_\_\_\_ a produit une attestation de la régie indiquant que la régie ne pouvait donner une suite favorable à sa demande de location. Elle s'est dite intéressée à pouvoir acquérir le fonds de commerce pour un montant de 50'000 fr. environ. u. B. \_\_\_\_\_ a contesté tout congé-pression. Elle a admis avoir eu le souhait de vendre son fonds de commerce à sa fermière, motif pour lequel un droit d'emption en faveur de A. \_\_\_\_\_ Sàrl avait précisément été convenu dès le début des rapports contractuels. Elle a en revanche affirmé que le congé avait été donné pour se conformer aux instructions de la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE), qui refusait le transfert de bail. En cas d'accord de celle-ci, une convention de vente aurait été conclue entre les parties pour un montant de 135'000 fr. suite à l'expertise du 9 février 2011. A défaut d'accord, il était prévu que B. \_\_\_\_\_ reprenne les locaux. v. Lors de l'audience de débats principaux du 21 janvier 2013, K. \_\_\_\_\_ (gérant de l'immeuble pour la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE)), J. \_\_\_\_\_ (agent de commerce agréée) et G. \_\_\_\_\_ (ex-époux de E. \_\_\_\_\_) ont été entendus. Leurs déclarations ont été reprises, en tant que de besoin, dans les faits décrits supra. w. Dans leurs plaidoiries écrites du 18 février 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions. 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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). 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 22'848 fr. En prenant en compte les principes susmentionnés, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (22'848 fr. x 3 ans = 68'544 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. 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 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2.2 L'appelante critique tout d'abord la constatation du Tribunal selon laquelle le transfert de bail a été refusé par la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) au motif que E. \_\_\_\_\_ n'est pas au bénéfice du certificat de cafetier et que F. \_\_\_\_\_ ne remplit pas ses obligations légales de présence. Elle souligne que le contrat de bail a été conclu avec A. \_\_\_\_\_ Sàrl, laquelle est détentrice dudit certificat par l'intermédiaire de son employé précité, dont la présence effective a été attestée par le témoin G. \_\_\_\_\_. Cependant, celui-ci n'a pas pu attester avec certitude la présence de l'employé depuis en tout cas six mois, ne se rendant que très rarement dans l'établissement. De plus, le témoin K. \_\_\_\_\_ a déclaré passer entre 4 et 10 fois par jour devant l'établissement, ce qui lui permettait d'affirmer que l'employé F. \_\_\_\_\_ n'était pas présent. Le Tribunal n'a donc pas procédé de manière arbitraire en appréciant les propos des témoins K. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_. 2.3 Pour l'appelante, les premiers juges ont retenu à tort que la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) avait une possible influence sur le contrat de sous-location, dès lors qu'elle n'est pas partie à ce contrat, lequel ne réunit que les parties à la présente procédure, de sorte que la détermination, les souhaits ou le point de vue de la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE) ne sauraient lier la sous-bailleresse et/ou la sous-locataire. La Cour constate que la bailleresse principale est juridiquement fondée à s'exprimer sur la sous-location et, le cas échéant, à la refuser pour l'un des motifs cités à l'art. 262 al. 2 CO. Le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit pas à justifier un congé anticipé sans avertissement, mais le bailleur doit inviter par écrit le locataire à se conformer aux exigences légales en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location, le bailleur ayant toujours la possibilité d'y consentir après coup (ATF 134 III 446 consid. 2.2). L'intimée n'ayant pas requis l'autorisation préalable de la Ville de H. \_\_\_\_\_ (GE), c'est à bon droit que celle-ci l'a invitée par écrit à mettre un terme à la sous-location. L'intimée risquait donc de voir son propre bail résilié si cette injonction n'était pas respectée. Les juges n'ont ainsi pas commis d'arbitraire sur ce point. 2.4 L'appelante allègue également que le motif retenu par le Tribunal n'est pas le motif réel, mais que la résiliation cache en réalité une volonté de se débarrasser d'elle par tous les moyens, afin de relouer ou de revendre le fonds de commerce à un prix surfait. L'appelante considère que le congé lui a été signifié en représailles, suite à son refus d'acquérir le fonds de commerce en mars 2011. Elle considère que les faits ont été établis de manière arbitraire dans la mesure où l'intention de l'intimée de lui vendre le commerce n'a pas été prise en compte. Or, cette volonté n'a jamais été dissimulée et l'appelante ne pouvait l'ignorer dès lors qu'un avenant au contrat prévoyait expressément un droit d'emption en sa faveur. Le Tribunal a d'ailleurs constaté que l'appelante avait refusé d'acheter le fonds de commerce en mars 2011; sachant que l'intimée souhaitait céder le commerce, il a néanmoins considéré que le motif invoqué à l'appui du congé était fondé et justifiait celui-ci, compte tenu de l'ensemble des circonstances. 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 ( ACJC/337/2013 du 18 mars 2013, consid. 4.1; 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, 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397, et 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261). En l'occurrence, sans ignorer les considérations économiques sous-jacentes, la Cour constate, à l'instar des premiers juges, que les instructions du bailleur principal expliquent et légitiment le congé donné à la sous-locataire. 2.5 L'appelante sera dès lors déboutée de ses trois griefs précités. 3. 3.1 La période de protection de trois ans prévue par l'art. 271a al.1 let. e CO ne s'applique pas lorsqu'un congé est donné pour l'un des motifs exhaustivement énumérés à l'art. 271a al. 3 CO. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pratique admet, en cas de congés ordinaires ou extraordinaires nuls d'un point de vue formel, qu'il soit possible de réitérer en tout temps la résiliation, pour les mêmes motifs, et sous la forme d'un congé ordinaire. Le bailleur peut ainsi répéter pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 748). 3.2 Si l'autorité de conciliation ou les tribunaux n'entrent pas en matière sur la requête du bailleur en raison d'un vice de forme, et que le bailleur réitère sa demande en réparant le vice, la première procédure n'entraîne aucune protection contre les congés (Burkhalter/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Zürich, 2011, N 50 ad art. 271a et références citées). 3.3 La procédure sommaire des cas clairs prévue par l'art. 257 CPC suppose un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et une situation juridique claire. Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée et la requête en justice est déclarée irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 consid. 5; BOHNET, CPC Commenté, Bâle, 2011, N 1 ad art. 257). 3.4 En l'occurrence, la défenderesse ne peut invoquer la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, le Tribunal n'étant pas entré en matière sur le fond dans son jugement du 15 décembre 2011. La requête en évacuation ne remplissant pas les conditions légales de l'art. 257 al. 1 CPC, celle-ci a été déclarée irrecevable. Les motifs qui ont guidé le juge des cas clairs à rejeter la requête n'ont pas d'autorité sur le juge statuant par la voie ordinaire (GAILLARD, Le Code de procédure civile, Genève, 2011, p. 162). 3.5 Par conséquent, le Tribunal a conclu à l'irrecevabilité par une décision procédurale qui ne bénéficie pas de l'autorité de la chose jugée et la période de protection de trois ans ne s'applique pas, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, faute de pouvoir être considérée comme une procédure judiciaire dans laquelle la bailleuse a succombé dans une large mesure. 4. 4.1 Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 105 ). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des

intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifie l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 733). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

4.2 L'appelante soutient que la réelle motivation du congé n'est pas celle exprimée par l'intimée, à savoir que la résiliation a été signifiée «sur ordre» de la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE). Elle affirme que l'intimée souhaitait en réalité se débarrasser d'une locataire gênante qui refusait d'acquiescer le fonds de commerce. Elle s'appuie pour ceci sur les déclarations de l'intimée lors de l'audience du 26 novembre 2012. Selon l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur, qui ne peut refuser que pour de justes motifs. En cas de refus sans justes motifs, il appartient au locataire de saisir le juge (ATF 125 III 226 consid. 2b). Le bailleur doit consentir au transfert. A défaut, la convention passée entre le locataire et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur (FF 1985 I 1425). Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert. En l'espèce, la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE) a refusé le transfert du bail et s'est opposée à la sous-location. L'intimée s'est alors conformée aux exigences de la propriétaire et a résilié le sous-bail. Il ressort des auditions qu'une transaction aurait été conclue entre les parties si la condition suspensive s'était réalisée. Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, le motif du congé a été prouvé et répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, d'autant que le droit d'emption soumettait la vente du fonds de commerce à la condition suspensive du transfert de bail. Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b). Ce n'est pas le cas en l'occurrence, puisque le motif réel a pu être établi par les pièces, notamment le courrier de la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE) du 19 janvier 2012. Le témoignage de K.\_\_\_\_\_ a permis de confirmer qu'un transfert de bail avait été requis par l'intimée, qui s'est vue contrainte de résilier le sous-bail suite au refus de la Ville de H.\_\_\_\_\_ (GE). Partant, le motif allégué n'était manifestement pas un prétexte, de sorte que le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 CO. En ce sens, la tentative de transférer le bail à l'appelante, la condition suspensive attachée au droit d'emption et l'accord de principe sur la vente du fonds de commerce pour 135'000 fr. suite à l'expertise du 9 février 2011 viennent corroborer cette conclusion. Ainsi, l'argument soutenu par l'appelante que le motif invoqué n'est qu'un prétexte ne peut être retenu et c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré le congé valable.

5. 5.1 Dans un dernier moyen, l'appelante critique la durée de la prolongation de bail accordée par le Tribunal des baux et loyers. Faisant une mauvaise

application de l'art. 272 CO, les juges auraient omis de prendre en compte dans la pesée des intérêts des critères déterminants, soit la durée du bail, la situation du marché immobilier, le congé donné afin de vendre le fonds de commerce, le comportement des parties, et l'absence de besoin propre de l'intimée, justifiant une prolongation maximale de six ans. 5.2 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur des locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). 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. 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6). Le locataire doit avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement exiger de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé (ATF 116 II 446 consid. 3a). 5.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante n'a pas d'autre activité que l'exploitation de la crêperie, que la situation sur le marché locatif de locaux commerciaux est difficile et qu'il n'existe pas de réelle urgence pour l'intimée de reprendre possession des locaux. En revanche, il faut également prendre en considération la durée relativement courte du bail, le défaut de patente valable, ainsi que l'absence de recherches actives tendant à limiter les conséquences pénibles du congé pour l'appelante. L'unique attestation émise par une régie ne suffit pas à démontrer que des démarches sérieuses ont été effectuées. L'attitude de l'appelante entre également en ligne de compte dans la pesée des intérêts, laquelle a fait l'objet de plusieurs doléances. Les déclarations du témoin K.\_\_\_\_\_, ainsi que les courriers de l'intimée des 24 avril et 29 mai 2012 font état de divers manquements à ses devoirs de la part de l'appelante, ayant donné lieu à une seconde résiliation fondée sur l'art. 257f CO, dont la procédure est pendante. L'intimée dispose donc d'un certain intérêt à reprendre possession des locaux rapidement, puisqu'elle se prévaut d'un manque de diligence à l'égard des voisins. Il convient d'ajouter dans la balance des intérêts que l'appelante n'a jamais ignoré le désir de l'intimée de vendre le fonds de commerce. Au vu de ces éléments, les premiers juges n'ont pas excédé leur pouvoir d'appréciation en octroyant une unique prolongation de vingt-cinq mois, échéant au 31 décembre 2014. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé. 6. 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.\_\_\_\_\_ Sàrl contre le jugement JTBL/247/2013 rendu le 15 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7595/2012-5-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 ou égale à 15'000 fr.

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