



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12588/2022

ACJC/1560/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 6 DECEMBRE 2024

Entre

A _____ AG, ayant son siège _____ [ZH], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2023, représentée d'abord par Me B _____, avocat, puis par Me Philippe Prost, avocat, rue du Rhône 65, 1204 Genève,

et

C _____ LLC, ayant son siège _____ [GE] et Madame D _____, domiciliée _____ [GE], intimées, toutes deux représentées par Me Arun CHANDRASEKHARAN, avocat, avenue de Champel 4, 1206 Genève.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/1017/2023 du 28 novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions prises par C_____ LLC et D_____ concernant la poursuite n° 1_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté D_____ de ses conclusions prises dans les requêtes déposées le 15 novembre 2022 et le 6 février 2023 concernant les poursuites n° 2_____ et n° 3_____ (ch. 2), a débouté C_____ LLC de ses conclusions prises dans les requêtes déposées le 1^{er} juillet 2022 et le 30 juin 2023 concernant les poursuites n° 4_____ et n° 5_____ (ch. 3), a condamné C_____ LLC et D_____ à payer le montant de 122'986 fr. 50 à A_____ AG, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2021 (ch. 4), a écarté définitivement l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 4_____ à concurrence de 122'986 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2021 (ch. 5), ainsi que l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 2_____ à concurrence de 122'986 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2021 (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

En substance, les premiers juges ont considéré que les locataires étaient tenus de réparer les conséquences financières résultant de la rupture prématurée du contrat, les conditions d'une restitution anticipée au sens de l'art. 264 CO n'étant pas remplies. S'agissant de l'obligation de la bailleresse de réduire son dommage en application de l'art. 44 CO, le Tribunal a considéré que cette dernière avait tardé à entreprendre des démarches visant à relouer les locaux. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation, il a estimé que la bailleresse aurait pu trouver un repreneur dans un délai de douze mois après la restitution effective des locaux si elle avait entamé des recherches immédiatement après leur restitution et les avait proposés à un loyer inférieur. En conséquence, il a jugé que les locataires n'étaient redevables du loyer que jusqu'au 31 août 2021. Les oppositions aux commandements de payer ont donc été écartées à hauteur du montant dû à titre de loyers (TVA comprise mais hors charges) pour la période allant de février à août 2021, soit 122'986 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mai 2021 (date moyenne).

- B. a. Par acte d'appel du 22 janvier 2024, A_____ AG (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu principalement à l'annulation du jugement querellé et à ce que la Cour de céans, statuant à nouveau, déclare irrecevables les conclusions prises par C_____ LLC et D_____ (ci-après : les locataires ou les intimées) concernant la poursuite n° 1_____ et déclare irrecevables les actions en libération de dette déposées par ces dernières en date des 1^{er} juillet et 15 novembre 2022 et des 6 février et 30 juin 2023. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour de céans dise que les poursuites n° 4_____, n° 2_____, n° 3_____ et n° 5_____ iront leur voie.

b. Dans leur réponse à l'appel du 21 février 2024, les intimées ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement de première instance.

c. Par lettre datée du 21 mars 2024, l'appelante a répliqué, produisant des pièces nouvelles et persistant dans ses conclusions pour le surplus.

d. Dans leur duplique du 26 avril 2024, les intimées ont persisté dans leurs conclusions, concluant par ailleurs à l'irrecevabilité des pièces produites par la bailleresse en appel, au motif que leur production était tardive.

e. Les parties ont été avisées le 17 mai 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C _____ LLC est une société à responsabilité limitée ayant notamment pour gérante D _____.

b. En date du 13 juillet 2018, A _____ AG, propriétaire, et C _____ LLC et D _____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un bureau d'environ 457 m² et de 6 places de parking situés respectivement au rez-de-chaussée et au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis au no. _____, avenue 8 _____, à Genève. Le bail a été conclu pour une durée déterminée, du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2023. La gestion de l'immeuble a été confiée à E _____ SA (ci-après : la régie)

c. Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 16'313 fr. 35 hors TVA (soit 17'569 fr. 47 TTC). Les acomptes mensuels pour chauffage, eau chaude et frais accessoires se montaient à 1'904 fr. 15 hors TVA, soit un total mensuel à payer par les locataires de 19'620 fr. 25 TTC, arrondi par les parties à 19'620 fr. 15.

d. Les locataires ont cessé de payer le loyer dès le mois de février 2020. En date du 12 juin 2020, un premier commandement de payer, poursuite n° 6 _____, portant sur un montant de 81'360 fr. 60 (loyers dus au 5 juin 2020) a été notifié à C _____ LLC à la requête de la bailleresse, lequel a été frappé d'opposition.

e. Par pli du 25 juin 2020 faisant suite à la demande des locataires de pouvoir résilier le bail de manière anticipée, la bailleresse s'est déclarée prête à libérer C _____ LLC de façon anticipée (avec 6 mois de préavis à partir de fin août 2020) pour le 28 février 2021, sous réserve du paiement de tous les montants en souffrance ainsi que des loyers jusqu'au 28 février 2021, si aucun repreneur n'était trouvé d'ici là.

f. Par courrier du 31 août 2020, les locataires, faisant référence au courrier du 25 juin 2020, ont renvoyé les clés des locaux. Elles ont également précisé être

disposées à signer le projet de convention qu'elles avaient transmis à la bailleresse le 16 juillet 2020, lequel était joint à leur courrier.

g. Ce projet de convention prévoyait une résiliation de l'ensemble des relations contractuelles entre les parties pour la date du 31 octobre 2020 et une restitution des locaux au plus tard le 30 septembre 2020, en échange de la libération de la garantie bancaire de 97'880 fr. en faveur de la bailleresse et le versement de 60'000 fr. au plus tard trois jours après la signature de la convention, la bailleresse s'engageant pour sa part à retirer la poursuite n° 6_____ à réception dudit montant.

h. Par courrier du 19 octobre 2020, la bailleresse a rappelé aux locataires qu'un montant de 166'306 fr. 20 était dû à titre de loyers et frais accessoires, leur demandant de régler ce montant d'ici au 5 novembre 2020. Le courrier précisait que la remise des clés n'emportait pas libération anticipée des obligations contractuelles des locataires, le bail continuant à déployer ses effets jusqu'à son terme, soit le 31 août 2023, sauf relocation anticipée.

i. Le 22 octobre 2020, les locataires ont répondu que les parties avaient négocié une restitution anticipée des locaux pour la fin du mois d'octobre 2020, annexant à leur courrier le projet de convention déjà transmis, qui n'était ni daté ni signé.

j. La bailleresse a répondu le 23 octobre 2020 que les locataires avaient refusé l'offre de règlement transactionnel contenue dans le courrier du 25 juin 2020 et avaient émis une contre-proposition qui n'avait pas été acceptée.

k. Le 30 octobre 2020, les locataires ont maintenu que les parties avaient convenu d'une fin de contrat au 31 octobre 2020 et d'une indemnité de 60'000 fr. à payer, seule restant litigieuse la question de l'état dans lequel devaient être restitués les locaux (état actuel ou état brut).

l. Le 11 novembre 2020, la bailleresse a confirmé sa position, relevant que la contre-proposition des locataires n'avait pas été acceptée puisque celles-ci avaient admis que restait litigieuse la question de l'état de la restitution des locaux.

m. Le 16 février 2021, A_____ AG a formé une requête en mainlevée provisoire par-devant le Tribunal de première instance portant sur la poursuite n° 6_____.

n. Par jugement JTPI/9053/2021 du 5 juillet 2021, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 6 septembre 2021 (ACJC/1111/2021), le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire, à hauteur de 78'480 fr. avec intérêts à 5% dès le 4 juin 2020, de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 6_____.

o. A une date inconnue, la bailleuse a mandaté la société F_____ SA aux fins de trouver un locataire de remplacement pour les locaux. Des rapports d'activités ont été établis par F_____ SA pour les périodes de janvier 2021 à mai 2022, respectivement de janvier 2022 à août 2022. Dans son rapport du mois de mai 2022, F_____ SA a conseillé à la bailleuse d'envisager une réduction de loyer pour favoriser la relocation.

p. Les locataires ont formé une action en libération de dette en date du 22 septembre 2021 par-devant le Tribunal des baux et loyers, concluant à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail avait pris fin le 28 février 2021 et qu'elles étaient redevables de la somme de 235'441 fr. 80.

q. Cette action a été déclarée irrecevable par jugement JTBL/185/2022 du 9 mars 2022, confirmé par la Cour de justice aux termes d'un arrêt ACJC/1510/2022 du 21 novembre 2022.

r. Le 14 avril 2021, un commandement de payer, poursuite n° 7_____, a été notifié à D_____, portant sur un montant total de 225'166 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2020, à titre de loyers, frais accessoires et TVA pour la période courant du 1^{er} février 2020 au 31 janvier 2021. Aucune opposition n'y a été faite et C_____ LLC a versé la somme de 245'069 fr. 15 le 8 octobre 2021 auprès de l'Office cantonal des poursuites, soldant la poursuite et réglant ainsi les loyers jusqu'à fin janvier 2021.

s. Un commandement de payer, poursuite n° 4_____, a été notifié le 18 novembre 2021 à D_____, et un commandement de payer, poursuite n° 2_____ a été notifié le 20 janvier 2022 à C_____ LLC, portant tous deux sur un montant total de 198'718 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2020, à titre de loyers, frais accessoires et TVA pour la période courant du 1^{er} décembre 2020 au 30 novembre 2021. Oppositions y ont été faites.

t. Par jugements JTPI/6218/2022 du 23 mai 2022 et JTPI/2687/2022 du 25 octobre 2022, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions à hauteur de 159'478 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2020, A_____ AG ayant réduit ses prétentions au vu du paiement des loyers des mois de décembre 2020 et janvier 2021.

u. Par requêtes déposées le 1^{er} juillet 2022, respectivement le 15 novembre 2022, par-devant le Tribunal des baux et loyers, chacune des requêtes ayant été déposée par les deux locataires, ces dernières ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail du 13 juillet 2018 a pris fin le 28 février 2021, qu'elles ne sont pas débitrices et n'ont pas d'obligations envers A_____ AG et que les poursuites n° 4_____ et n° 2_____ n'iront pas leur voie, subsidiairement, à ce que le Tribunal constate qu'elles ne doivent pas la somme de 159'478 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2020 faisant l'objet des

jugements de mainlevée JTPI/6218/2022 et JTPI/2687/2022, mais uniquement la somme de 19'620 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2021, correspondant au loyer du mois de février 2021, TVA comprise mais hors frais accessoires. Les numéros de procédure C/12588/2022 et C/22769/2022 ont été attribués à ces causes.

v. Par mémoires réponse des 16 septembre 2022, respectivement 16 décembre 2022, A_____ AG a conclu à ce que les actions soient déclarées irrecevables et subsidiairement à ce que les poursuites aillent leur voie.

w. Un commandement de payer, poursuite n° 3_____, a été notifié le 11 août 2022 à C_____ LLC et un commandement de payer, poursuite n° 5_____ a été notifié le 13 juillet 2022 à D_____, tous deux portant sur un montant de 156'961 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2021, à titre de loyers, frais accessoires et TVA pour la période courant du 1^{er} décembre 2021 au 31 juillet 2022. Oppositions y ont été faites.

x. Par jugement JTPI/1054/2023 du 20 janvier 2023, respectivement par jugement JTPI/6741/2023 du 9 juin 2023, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de ces oppositions.

y. Par requêtes déposées le 6 février 2023, respectivement le 30 juin 2023, par-devant le Tribunal des baux et loyers, chaque requête ayant été déposée par les deux locataires, ces dernières ont conclu à ce que le Tribunal constate qu'elles ne sont pas débitrices de A_____ AG et que les poursuites n° 3_____ et n° 5_____ n'aillent pas leur voie. Les numéros de procédure C/2197/2023 et C/13718/2023 ont été attribués à ces causes.

z. Par mémoire réponse du 16 mars 2023, A_____ AG a conclu à ce que l'action du 6 février 2023 soit déclarée irrecevable et subsidiairement à ce que la poursuite n° 3_____ aille sa voie. En date du 11 juillet 2023, A_____ AG a renoncé à se déterminer sur l'action en libération de dette formée le 30 juin 2023, dans la mesure où celle-ci ne contenait pas de faits nouveaux par rapport aux précédentes écritures.

z.a. Les causes C/12588/2022, C/22769/2022, C/2197/2023 et C/13718/2023 ont été jointes sous le numéro de procédure C/12588/2022.

z.b. Des audiences se sont tenues les 15 novembre 2022, 24 janvier 2023 et 27 juin 2023.

z.c. Entendue par le Tribunal le 24 janvier 2023, G_____, représentante de la bailleuse, a déclaré que le bail prenait fin le 31 août 2023 car il n'y avait pas eu d'accord sur une restitution anticipée des locaux, les loyers étant demeurés impayés jusqu'à fin février 2021. Elle a confirmé qu'aucuns travaux importants

n'avaient été entrepris dans les locaux depuis leur restitution, hormis la relève de deux compteurs. La société F_____ SA avait effectué plusieurs visites et des campagnes publicitaires avaient été menées, mais aucun nouveau bail n'était en vue. La bailleuse était au surplus persuadée que le loyer était conforme aux loyers usuels, tout en restant disposée à discuter d'une baisse de loyer d'environ 10 à 20 fr. par m² par an si un candidat sérieusement intéressé en faisait la même demande.

z.d. Lors de la même audience, H_____, représentant C_____ LLC, a déclaré que la société avait eu des difficultés de paiement à cause de la pandémie liée au COVID-19. Elle avait accepté la proposition du 25 juin 2020 en restituant les clés des locaux fin août 2020 dans l'intention de respecter son engagement, tout en faisant en sorte de payer le loyer jusqu'à fin février 2021. Elle s'était dans un premier temps proposée de trouver un locataire de remplacement mais avait arrêté cette mission à réception du courrier du 25 juin 2020. Les locaux avaient été restitués vides, hormis une borne d'accueil qui avait été laissée sur place en accord avec la bailleuse car elle pourrait être réutilisée par un futur locataire. Par la suite, H_____ a expliqué que le mobilier avait été laissé en place avec l'accord de la régie dans la mesure où il cachait des câbles électriques et des tuyaux de chauffage.

z.e. Entendu en qualité de témoin à l'audience du 27 juin 2023, I_____, employé de C_____ LLC, a déclaré que les locaux avaient été restitués en août 2020 car tous les employés étaient en télétravail. Par ailleurs, les locaux devaient être en état pour permettre des visites de nouveaux locataires.

z.f. Egalement entendue en qualité de témoin le même jour, J_____, ancienne gérante de l'immeuble jusqu'à l'été 2021, a déclaré qu'il y avait bien eu des négociations en vue d'une restitution anticipée des locaux, mais qu'elles n'avaient pas encore abouti à son départ de la régie : une nouvelle convention avait été transmise par le conseil des locataires, laquelle était une contre-offre à la proposition faite le 25 juin 2020. Suite à la restitution des clés, des démarches avaient été effectuées pour organiser des visites, par le biais de la société F_____ SA. Elle a précisé que lors de la notification de la résiliation par les locataires, les démarches pour retrouver un repreneur avaient déjà commencé.

z.g. Le témoin K_____, consultant auprès de F_____ SA, a déclaré que selon ses souvenirs, la société avait bien été mandatée à l'automne 2021 pour trouver des repreneurs pour les surfaces libérées par C_____ LLC, tout en précisant que F_____ SA travaillait sur cet immeuble depuis 2016. Il avait activé son réseau pour trouver de potentiels prospects, publié des annonces sur différents portails et effectué des actions de prospection pour voir si les utilisateurs de la zone pouvaient être intéressés à reprendre les locaux. Cinq à dix visites avaient été organisées, sans toutefois aboutir à la signature d'un contrat de bail. Les rapports

de location établis par son équipe et régulièrement mis à jour portaient sur deux surfaces distinctes au sein du même immeuble, les premières visites n'ayant pas porté sur les locaux occupés par C_____ LLC. La première visite de ces locaux avait eu lieu au mois de septembre ou novembre 2021, étant précisé qu'il pouvait facilement se passer de 1 à 3 mois entre le moment où F_____ SA était mise en œuvre et le début des visites. Les obstacles à la relocation étaient dus au fait qu'en automne 2021, le marché de la location de bureaux n'était pas bon en raison de la pandémie et que beaucoup d'objets étaient à louer dans ce secteur géographique. Au jour de l'audience, aucun dossier de candidature n'avait été déposé.

z.h. Entendu en qualité de témoin lors de la même audience, L_____, gérant de l'immeuble depuis l'automne 2021, a déclaré que la propriétaire n'avait pas entrepris d'autres démarches que de mandater F_____ SA afin de trouver un locataire de remplacement. Un électricien avait été mandaté après la restitution des locaux afin de déterminer où se trouvait le compteur, car la régie recevait des factures de consommation alors que les locaux étaient inoccupés. D'autres menus travaux avaient été entrepris dans l'optique d'une relocation, à savoir le nettoyage des locaux, le débouchage de deux éviers et le remplacement d'une ou deux lunettes de WC. Le témoin a confirmé qu'à sa connaissance, aucun dossier de candidature n'avait été déposé.

z.i. Par mémoire de plaidoiries finales du 15 septembre 2023, D_____ et C_____ LLC ont conclu à ce qu'il soit constaté qu'elles ne sont pas débitrices de A_____ AG et déclaré que les poursuites n° 4_____, n° 2_____, n° 3_____, n° 5_____ et n° 1_____ n'iront pas leur voie.

z.j. Par mémoire de plaidoiries finales du 18 septembre 2023, A_____ AG a persisté dans ses conclusions, concluant également à ce que l'action en libération de dette déposée par D_____ et C_____ LLC en date du 30 juin 2023 soit déclarée irrecevable et que la poursuite n° 5_____ aille sa voie.

z.k. Dans ses observations datées du 29 septembre 2023 mais portant tampon du Tribunal du 27 septembre 2023, A_____ AG a conclu à titre liminaire à l'irrecevabilité de la conclusion prise par D_____ et C_____ LLC relative à la poursuite n° 1_____, en ce sens que cette poursuite faisait l'objet de la procédure parallèle C/9_____/2023, en voie de suspension.

z.l. Des observations complémentaires ont été déposées les 9 et 20 octobre 2023 par D_____ et C_____ LLC, respectivement par A_____ AG.

z.m. La cause a été gardée à juger en date du 31 octobre 2023.

EN DROIT

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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), contre une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire s'applique (art. 219 et 243 CPC).
- 2. 2.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel, 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 à une écriture antérieure, 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375).

2.2 En l'espèce, l'appel contient des conclusions tendant à l'irrecevabilité des différentes actions en libération de dette déposées par C_____ LLC et D_____. Aucune motivation n'est cependant proposée à l'appui de ces conclusions, de sorte qu'elles devront être écartées pour ce motif.
- 3.** L'appelante a produit une pièce nouvelle à l'appui de sa réplique. Cette pièce est irrecevable, l'appelante n'exposant aucun motif l'ayant empêchée d'invoquer ces éléments en première instance (art. 317 al. 1 CPC).
- 4.** L'appelante reproche à l'instance précédente d'avoir constaté les faits de manière incomplète en ne retenant pas dans son état de fait le montant exact du loyer, de

même que les déclarations du témoin J_____. L'état de fait retenu plus haut a été complété en conséquence.

5. L'appelante fait valoir que les premiers juges ont violé l'art. 264 CO en retenant qu'elle n'aurait pas engagé des démarches suffisantes pour limiter son dommage. Partant, c'est à tort selon elle que le jugement de première instance retient que les locataires n'étaient redevables du loyer contractuellement prévu que jusqu'au 31 août 2021.

Se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005, elle considère qu'il a été mal interprété en l'espèce en mettant à charge de la bailleuse l'obligation de relouer les locaux.

5.1.

5.1.1 A teneur de l'art. 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (al. 3).

Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement sortant (ATF 119 II 36 consid. 3c; 117 II 158 consid. 3a). Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "*pacta sunt servanda*", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016, consid. 3.2.4). L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être reproché au bailleur, justifiant une diminution du loyer auquel il a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (ATF 117 II 156 ; arrêts du Tribunal fédéral 4C_118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1 *in* CdB 2003 9, DB 2003 N 12; 4C_171/2005; ACJC/62/2020 du 20 janvier 2020, consid. 3.1.2, ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017, consid. 5.2). La doctrine mentionne encore que si le bailleur

n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux, le montant dû devra être réduit en équité (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 817).

Concrètement, lorsqu'il constate que le locataire sortant ne satisfait pas à son obligation de chercher un locataire de remplacement, le bailleur est tenu d'effectuer ses propres recherches, notamment par le biais du placement d'annonces. La doctrine est divisée sur le point de départ de cette obligation : certains auteurs considèrent que le devoir du bailleur de mettre des annonces naît au plus tôt dès la restitution effective de la chose, s'il n'existe pas alors un candidat de remplacement acceptable (avec un délai d'attente préconisé de trois à quatre semaines; voir CHAIX, *L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement*, in SJ 1999 II 49, p. 76; contra : ZK-HIGI, N 83). D'autres auteurs font partir le délai à compter du moment où le bailleur se rend compte de la passivité du locataire (CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 264 CO N 79). La jurisprudence a considéré que le fait pour le bailleur de ne pas avoir fait publier d'annonce pendant les cinq premiers mois suivant la résiliation n'était pas contraire à son obligation de diminuer le dommage (CPra Bail- BISE/PLANAS, art. 264 CO N 80, en référence à TF, CdB 2003 9, DB 2003 N 12).

5.1.2 Selon les circonstances, il peut exceptionnellement être demandé au bailleur de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables, en particulier si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent manifestement plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1998 in DB 2000 N 12). Une telle incombance du bailleur a été admise dans un arrêt valaisan, compte tenu d'une durée résiduelle du bail de 28 mois (pour un logement) (arrêt de la I^{ère} Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais du 4 février 2022, publié in CdB 2002 93). Le Tribunal fédéral a cependant régulièrement précisé que, de manière générale, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 156 consid. 3b; 119 II 36 consid. 3d ; ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017, consid. 5.2).

Plusieurs auteurs considèrent que le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine (LACHAT, *op. cit.*, p. 818 ; CHAIX, *op. cit.*, p. 77; FUTTERLIEB in MRA 1997 p. 213). S'agissant de la durée après laquelle le bailleur doit accepter de revoir le montant du loyer, le premier auteur cité considère que cela peut même être exigé immédiatement, si le loyer est manifestement surfait, tandis que le deuxième considère que c'est exigible après l'écoulement du délai légal de congé, et le troisième après six mois ou plus. Des décisions cantonales vaudoises (in MP 1997 p. 167), bâloises (in RSJ 1999 p. 355), et valaisannes (arrêt de la I^{ère} Cour civile du

Tribunal cantonal du canton du Valais du 4 février 2022, publié *in* CdB 2002 93) ont par ailleurs retenu un délai de six mois. Ce délai doit cependant être déterminé en fonction des circonstances et notamment de l'état du marché. Dans un arrêt du 2 avril 2007, la Chambre d'appel des baux et loyers genevoise a considéré que le bailleur bénéficiait d'un délai de deux à six mois dès le début de la recherche avant de devoir en baisser le prix si nécessaire (ACJC n° 389 du 2 avril 2007, Fiche de jurisprudence n° 17107/TBL ; ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017, consid. 5.2).

Ni la jurisprudence, ni la doctrine ne traitent en revanche de l'ampleur de la baisse de loyer qui pourrait être concrètement exigée du bailleur, étant rappelé que si le nouveau loyer est inférieur, le locataire sortant devra supporter la différence jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

5.2 En l'espèce, il est établi que les locaux ont été restitués par les locataires le 31 août 2020, étant toutefois précisé que certains éléments de mobilier ont été laissés sur place. Dans son courrier du 19 octobre 2020, la bailleresse a contesté l'existence d'un accord portant sur la résiliation anticipée du bail et souligné que la remise des clés n'emportait pas libération anticipée des obligations contractuelles des locataires. Il était rappelé que le bail continuerait à déployer ses effets jusqu'à son terme, soit le 31 août 2023, sauf relocation anticipée. Les locataires étaient donc conscientes des incombances prévues par l'art. 264 CO.

La bailleresse a pour sa part allégué avoir mandaté la société de courtage F_____ SA dès le mois d'octobre 2020 en vue de la relocation des surfaces laissées vacantes par les locataires. Bien que les déclarations et témoignages ne soient pas concordants quant à la date d'engagement de ladite société, il apparaît vraisemblable que F_____ SA a été mandatée au début de l'été 2021, au vu du fait que les premières visites des surfaces à relouer se sont déroulées à l'automne 2021. Il convient en effet d'admettre que les activités développées par le mandataire en vue de l'organisation de telles visites (selon le témoignage du témoin L_____ : prospection au sein du réseau, respectivement dans la zone, et publication d'annonces) prennent de toute évidence à tout le moins plusieurs semaines avant que la visite ne puisse avoir lieu.

La bailleresse a en outre affirmé que des démarches en vue de la relocation des surfaces auraient été engagées par elle dès le moment de la restitution des locaux, voire même déjà avant cette date. Si cette affirmation a bien été corroborée par une ancienne employée de la régie, J_____, lors de son audition, il y a lieu de relever qu'elle n'est étayée par aucune pièce, de sorte que la Chambre de céans considère que la preuve de démarches antérieures n'a pas été apportée de façon convaincante.

Il n'est ainsi pas établi que la bailleresse aurait entrepris des démarches en vue de la relocation durant la période ayant suivi immédiatement la restitution des clés des

locaux, ce alors même qu'elle n'a pas tardé à faire notifier des poursuites aux locataires et obtenir la levée des oppositions aux commandements de payer à cette époque. Au plus tard le 11 novembre 2020, lorsqu'elle a confirmé sa position au sujet de l'échéance du contrat, elle devait être consciente du fait que les locataires n'entendaient pas proposer des repreneurs pour les surfaces laissées vacantes. Or, en attendant le début de l'été 2021 pour confier un mandat de recherche à la société F_____ SA – qui plus est alors que celle-ci était déjà chargée de rechercher un locataire pour d'autres locaux situés dans le même immeuble – la bailleuse a bel et bien tardé à agir, étant au demeurant relevé qu'elle n'a pas non plus pris la peine d'interpeller les locataires pendant cette période pour les rappeler à leurs devoirs.

Ce nonobstant, au vu des principes rappelés ci-dessus et à la lumière des cas traités par la jurisprudence, ces manquements ne suffisent pas encore à retenir que l'attitude de la bailleuse aurait été incompatible avec les règles de la bonne foi, justifiant ainsi une diminution du loyer auquel elle aurait normalement droit jusqu'à l'échéance du bail. En particulier, la Chambre de céans ne partage pas les conclusions des premiers juges, lesquels ont implicitement considéré que la bailleuse aurait pu trouver un locataire dès le 31 août 2021 si elle avait fait preuve de la diligence requise. En effet, à la lecture du dossier, il apparaît que la relocation des surfaces litigieuses posait problème, et que malgré les efforts déployés – certes tardivement – par la bailleuse, celles-ci n'ont pas trouvé preneur jusqu'à l'échéance du bail le 31 août 2023.

Ainsi et considérant la *ratio legis* de l'art. 264 CO, il ne se justifie pas de mettre intégralement à la charge de la bailleuse le risque de la relocation du bien, restitué de façon anticipée par les locataires trois ans avant l'échéance du bail, d'autant plus que ces derniers n'ont entrepris aucune démarche en vue de présenter un locataire de remplacement, en violation de leurs obligations légales.

5.2.1 Se pose encore la question de savoir si la bailleuse a failli à son devoir de réduire son dommage en ne diminuant pas le loyer demandé en vue de favoriser la relocation des surfaces.

L'élément de la longue durée résiduelle du bail doit être admis en l'espèce puisque les surfaces ont été restituées trois ans avant l'échéance du bail. Il ressort du rapport établi par F_____ SA au mois de mai 2022 qu'une baisse du loyer était préconisée pour favoriser la relocation. Lors de son interrogatoire, la représentante de la bailleuse a d'ailleurs admis qu'une réduction de loyer allant jusqu'à 20 francs par m² aurait pu être envisagée. Elle a cependant souligné qu'aucune offre sérieuse n'avait été reçue, même pour un loyer inférieur au loyer demandé.

Les locataires n'ont pour leur part adressé aucune demande à la bailleuse visant à réduire le montant du loyer demandé pour les surfaces laissées vacantes. Elles n'ont pas fait valoir que le loyer convenu dans le bail serait excessif. Elles se sont au

contraire entièrement désintéressées du sort de la relocation de ces dernières, alors même qu'elles avaient été rendues attentives au fait que la remise des clés n'emportait pas libération anticipée de leurs obligations contractuelles.

Il n'a enfin pas été allégué par les locataires ni démontré que les locaux auraient pu trouver preneur plus tôt si le loyer demandé avait été réduit, ni de combien il aurait dû être diminué pour atteindre cet objectif, étant rappelé que dans une telle hypothèse, toute différence avec le loyer convenu dans le bail aurait également dû être mise à leur charge.

Dès lors, eu égard aux principes rappelés ci-dessus, il se justifie d'appliquer strictement l'art. 264 CO et de mettre à la charge des locataires les loyers impayés pour la période de février 2021 à juillet 2022.

5.2.2 En conséquence, les chiffres 4 à 6 du dispositif du jugement attaqué seront annulés et les actions en libération de dette des 1^{er} juillet 2022, 15 novembre 2022, 6 février 2023 et 30 juin 2023 seront rejetées. Les mainlevées prononcées les 23 mai 2022, 25 octobre 2022, 20 janvier 2023 et 9 juin 2023 deviennent ainsi *ipso jure* définitives (art. 83 al. 3 LP).

- 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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 janvier 2024 par A_____ AG contre le jugement JTBL/1017/2023 rendu le 28 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12588/2022.

Au fond :

Annule les chiffres 2 à 6 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points :

Rejette les actions en libération de dette formées les 1^{er} juillet 2022, 15 novembre 2022, 6 février 2023 et 30 juin 2023 par C_____ LLC et D_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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. cf. consid. 1.2.