

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17967/2011

ACJC/76/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 26 JANVIER 2015**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2014, comparant par Me Anne Iseli Dubois, avocate, rue Céard 13, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Emmanuelle Guiguet-Berthouzoz, avocate, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2015.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement du 17 mars 2014, expédié pour notification aux parties le 25 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que les baux des 20 septembre et 24 octobre 2001 portant respectivement sur une arcade et un dépôt situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ étaient de durée déterminée, et étaient arrivés à échéance le 31 octobre 2011 (ch. 1 du dispositif), accordé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 octobre 2014 (ch. 2), autorisé A\_\_\_\_\_ à résilier les baux en tout temps durant la prolongation, moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

**B. a.** Par acte expédié le 12 mai 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Principalement, elle conclut à ce qu'il soit constaté que les baux des 20 septembre et 24 octobre 2001 portant respectivement sur une arcade et un dépôt situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève sont de durée indéterminée. Subsidiairement, elle demande qu'il soit constaté que les baux précités ont été reconduits, d'entente entre les parties, au 31 octobre 2016. Plus subsidiairement, elle requiert une prolongation desdits contrats de bail pour une durée de six ans, échéant au 31 octobre 2017, et l'autorisation de les résilier en tout temps durant la prolongation, moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Plus subsidiairement encore, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants. Dans tous les cas, elle conclut à ce que D\_\_\_\_\_ soit condamnée en tous les dépens et au déboutement de tout opposant de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle sollicite préalablement l'octroi de l'effet suspensif.

Elle produit en outre trois pièces nouvelles, soit un échange de courriers entre les conseils des parties en avril 2014, ainsi qu'une attestation signée au mois d'avril 2014 par huit locataires de l'immeuble susmentionné, qui déclarent n'avoir jamais eu à se plaindre du bar exploité par A\_\_\_\_\_.

**b.** Par décision du 13 mai 2014, la Cour de céans a considéré qu'au regard de la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. du présent litige, l'acte introduit par A\_\_\_\_\_ constituait un appel ayant effet suspensif automatique de par la loi, de sorte que sa requête sur ce point était sans objet.

**c.** Dans sa réponse du 12 juin 2014, D\_\_\_\_\_ requiert le déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris, avec suite de dépens.

---

Par réplique du 7 juillet 2014, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. D\_\_\_\_\_ n'a pas dupliqué.

d. Les parties ont été avisées le 10 septembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date des 20 septembre et 24 octobre 2001, E\_\_\_\_\_, propriétaire, et F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu des contrats de bail à loyer portant respectivement sur la location d'une arcade et d'un dépôt situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-bar avec petite restauration et au dépôt de matériel pour le café-bar.

L'article 3 des deux contrats de bail a la teneur suivante :

**"3.1 Début de location**

3.1.1 *La location débute le 01.11.2001 (...)*

**3.2. Durée de location/résiliation**

*Le bail est conclu pour une durée fixe de 10 ans, soit du 01.11.2001 et échoit sans résiliation au 31 octobre 2011. Cette durée fixe ne concerne que la durée du bail et non pas le loyer. Toutefois, le locataire pourra résilier le présent bail pour la fin de la cinquième année d'occupation, moyennant un préavis écrit recommandé de 12 mois adressé au bailleur.*

**3.3. Prolongation de la durée de la location**

*Le locataire a le droit de prolonger le bail 1 fois de 5 ans, c'est-à-dire du 01.11.2011 au 31.10.2016. Le locataire est tenu d'annoncer par écrit et sous pli recommandé 12 mois à l'avance s'il entend faire usage de l'option. Dans ce cas, des nouvelles conditions de loyer sont fixées. Les conditions pour la durée de location prolongée sont définies d'un commun accord par écrit au moins 9 mois avant l'échéance de la première durée de location fixe.*

*En cas de sous-location et cession du bail au sens de l'art. 262 CO resp. 263 CO, le droit d'option s'éteint."*

Les loyers annuels, charges non comprises, ont été fixés à 16'380 fr. pour l'arcade et à 2'400 fr. pour le dépôt (art. 4.1 des contrats).

b. A la suite d'une reprise des actifs et passifs de E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) est devenue propriétaire de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève, dans le courant de l'année 2005.

Il ressort du Registre du commerce de Genève que B\_\_\_\_\_ a ensuite repris les actifs et passifs de D\_\_\_\_\_, laquelle a été radiée le 12 mars 2014 (date de publication dans la Feuille officielle suisse du commerce).

c. Par contrat du 4 mars 2005, le fonds de commerce du café-bar exploité par G\_\_\_\_\_ et son épouse a été vendu à A\_\_\_\_\_ pour la somme de 50'000 fr. La vente portait sur le fonds de commerce proprement dit incluant l'enseigne, le mobilier, le matériel d'exploitation et la clientèle.

Par pli du 7 mars 2005 à la régie représentant la bailleuse, H\_\_\_\_\_, l'agent d'affaires de la locataire, a indiqué que les époux G\_\_\_\_\_ remettaient leur arcade sise C\_\_\_\_\_ et sollicitaient la conclusion d'un nouveau bail d'une durée de cinq ans ou un transfert de bail en faveur de A\_\_\_\_\_ précisant qu'elle désirait créer un bar à soupes.

d. Par contrat du 21 avril 2005, le bail a été transféré à A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire).

L'article 1<sup>er</sup> dudit contrat dispose que "*[l]e bail signé le 20 septembre 2001 et débutant le 1<sup>er</sup> novembre 2001 pour une durée de 10 ans et terminant le 1<sup>er</sup> octobre 2001 (sic!) est cédé par le locataire transférant à partir du 1<sup>er</sup> mai 2005 au bénéficiaire du transfert*".

L'article 3 prévoit par ailleurs que "*[l]e bénéficiaire du transfert déclare avoir pris connaissance du bail cédé, de ses annexes et des modifications qu'ils ont pu subir. Il s'engage à en exécuter toutes les clauses et conditions*".

La locataire a signé ledit contrat de transfert.

e. Entre les mois de janvier 2008 et de décembre 2012, plusieurs locataires de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ se sont plaints à de nombreuses reprises (courriers des 27 janvier 2008, 18 octobre 2010, 7 mars 2012, 5 novembre 2001 [*recte* : 2012], courriers électroniques des 18 décembre 2009, 6 mars 2012, 7, 17 et 19 novembre 2012), soit directement auprès de la régie ou auprès de la locataire, notamment en raison d'odeurs de tabac émanant de l'établissement exploité par cette dernière et de mégots de cigarettes jetés par terre devant celui-ci, de nuisances sonores (entre autres, en raison de bagarres nécessitant parfois même l'intervention de la police, de bruits de tambour, de musique à haut volume, de clients bruyants) provenant du bar à des heures tardives, d'agressions verbales, de menaces et d'insultes de la part de clients dudit bar, de trafic de drogue aux alentours de l'établissement, entraînant pour certains locataires un sentiment d'insécurité (l'un d'entre eux ayant même demandé à pouvoir être relogé dans un autre appartement dans un immeuble tranquille et sûr).

La bailleuse, ou la régie, a alors prié la locataire de prendre des mesures pour remédier aux problèmes évoqués ci-dessus, afin que les horaires de fermeture du bar et la tranquillité du voisinage soient respectés et la sécurité assurée aux alentours dudit bar (cf. courriers des 11 février 2008, 22 décembre 2009, 4 novembre 2010 et 18 décembre 2012). Le courrier du 4 novembre 2010 contenait en outre une me-

nance de résiliation des contrats de bail, en cas de nouvelles doléances de locataires en lien avec des agressions verbales de la part de clients du bar.

Par pli du 17 janvier 2013 à la bailleuse, la locataire a contesté que son bar soit à l'origine des nuisances invoquées, qu'il s'agisse de la saleté, du bruit ou de l'insécurité. Une salle de sport se trouvait à côté de son bar et des toxicomanes étaient fréquemment dans les environs immédiats de celui-ci. Elle assurait tout mettre en œuvre pour maintenir la propreté, la tranquillité et la sécurité autour de l'établissement qu'elle exploitait.

**f.** Au cours de l'année 2010, un litige est survenu entre les parties au sujet du montant des charges réclamé à la locataire.

Faute pour la bailleuse d'avoir fourni les pièces et explications nécessaires à la fixation du montant des frais accessoires, le Tribunal a, par jugement JTBL/\_\_\_\_\_ du 20 mai 2011, condamné celle-ci à rembourser à la locataire l'intégralité des montants versés à titre de frais de chauffage et d'eau chaude entre les années 2005 et 2010, soit la somme de 15'858 fr. 20, avec intérêts à 5% dès le 4 août 2010. Il ressort notamment de cette procédure que le dépôt loué n'est pas chauffé. Par ailleurs, d'après le contrat de bail, seuls les frais de chauffage sont mis à la charge de la locataire à titre de frais accessoires.

Par pli du 23 juin 2011, la bailleuse a proposé à la locataire, afin d'éviter une procédure d'appel contre le jugement précité, de lui verser la somme totale de 5'887 fr. 45 pour solde de tout compte concernant les périodes de chauffage 2005 à 2010, tant pour le dépôt que pour l'arcade. Ce montant tenait compte du fait que la locataire ne s'était pas acquittée du solde des décomptes relatifs aux années 2009 à 2010. Dans sa proposition, la bailleuse précisait que *"pour les prochaines années, aucune charge ne sera[it] facturée"* pour le dépôt et qu'*"à l'avenir, les frais d'eau chaude pour l'arcade ne ser[ai]ent plus facturés"* à la locataire.

Le 24 juin 2011, les parties ont signé un protocole d'accord, dont le contenu correspond à la proposition précitée. Le protocole prévoit en outre qu'*"à l'avenir, [la bailleuse] s'engage à ne plus facturer de charges pour le dépôt/cave, ainsi qu'à supprimer la part eau chaude sur les décomptes de charges de l'arcade."*

*Les parties conviennent que les acomptes versés par la locataire dès la saison 2010/2011, qu'ils concernent l'arcade du rez-de-chaussée ou le dépôt/cave du sous-sol, seront comptabilisés à titre d'acompte de chauffage pour l'arcade, le montant total demeurant inchangé."*

**g.** A une date indéterminée, mais plusieurs mois avant le 31 octobre 2011 (soit la date d'échéance du bail), une employée de la régie a eu un entretien avec la locataire au sein de l'établissement exploité par celle-ci, au sujet d'un problème de

---

chauffage. A cette occasion, elle avait attiré l'attention de la locataire sur la prochaine échéance du bail et sur le droit d'option qu'il lui conférait.

**h.** Le 31 août 2011, la locataire a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en constatation de droit et, subsidiairement, en prolongation de bail. La locataire a principalement conclu à ce qu'il soit constaté que les baux portant sur une arcade de 50m<sup>2</sup> et une cave de 15m<sup>2</sup> à l'adresse C\_\_\_\_\_ à Genève sont de durée indéterminée. Subsidiairement, elle a conclu à ce que lui soit accordée une prolongation des baux de six ans et à ce qu'elle soit autorisée à s'en départir en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de ses conclusions, elle a relevé qu'hormis aux chiffres 3.2 et 3.3 des baux, non mis en évidence, il n'était précisé nulle part que les contrats étaient de durée déterminée. Ni la bailleuse, ni le locataire transférant n'avaient attiré son attention sur ce point. Elle n'en avait été informée qu'au cours de l'été 2011, dans le cadre de pourparlers relatifs à un autre litige opposant les parties concernant des décomptes de charges. Dès lors que les clauses du contrat relatives à la durée du bail n'étaient selon elle pas claires, lesdits contrats devaient être considérés comme étant de durée indéterminée. Pour le surplus, la locataire a exposé qu'elle travaillait seule dans le café-bar qu'elle exploitait et qu'elle ne disposait d'aucun autre revenu. Elle avait racheté le fonds de commerce avec ses économies et n'avait pas les moyens financiers de transférer son établissement dans une autre arcade. Alors âgée de 55 ans, elle envisageait d'exploiter celui-ci jusqu'à sa retraite pour ensuite le vendre.

Déclarée non conciliée à l'audience du 16 novembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 21 novembre 2012.

**i.** Par pli du 1<sup>er</sup> novembre 2011, la bailleuse a rappelé à la locataire que son bail avait pris fin au 31 octobre 2011 et que tout versement de sa part serait considéré comme indemnité pour occupation illicite.

**j.** Dans sa réponse du 25 janvier 2013, la bailleuse a conclu à ce que la locataire soit déboutée de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit constaté que les baux des 20 septembre et 24 octobre 2001 étaient de durée déterminée et étaient arrivés à échéance le 31 octobre 2011.

A l'appui de ses conclusions, elle a fait valoir qu'il n'existait aucun doute sur le fait que les contrats de bail litigieux étaient de durée déterminée, le transfert desdits baux n'ayant aucune incidence sur leur durée. Elle a relevé que le chapitre 3.2 des contrats était parfaitement "visible" et qu'il appartenait à la locataire, lors du transfert des baux, de lire les contrats qu'elle reprenait, voire au locataire transférant et à l'agent d'affaires d'attirer son attention à ce sujet. Les contrats n'ayant subi aucune modification lors de leur transfert, la bailleuse n'était nullement tenue de

s'assurer que la locataire en avait entièrement pris connaissance. Par ailleurs, lorsque la gérante de l'immeuble lui avait rappelé, en été 2011, que ses contrats étaient de durée déterminée, la locataire n'avait nullement sollicité la conclusion de nouveaux contrats après le 31 octobre 2011. Au regard des nombreuses doléances des autres occupants de l'immeuble en lien avec le bar exploité par la locataire et du risque d'éventuelles procédures judiciaires que cela pouvait engendrer, il était nécessaire que la locataire quitte rapidement les locaux. Une prolongation de bail n'entraîne donc pas en ligne de compte.

**k.** Lors de son audition par le Tribunal le 14 mars 2013, la locataire a indiqué que lorsqu'elle avait repris le bail en 2005, elle n'avait lu ni le contrat de bail en question, ni l'acte de transfert, parce qu'elle faisait confiance à son agent d'affaires, lequel lui avait conseillé de signer le second document. Pour elle, le bail qu'elle reprenait était de durée indéterminée. Elle n'avait pas les moyens de reprendre un autre établissement, raison pour laquelle elle n'avait pas cherché de locaux de remplacement. Elle n'avait par ailleurs aucune chance de trouver un emploi en tant que salariée, étant donné qu'elle était handicapée de la main gauche, comme l'attestait une pièce versée à la procédure, et qu'elle avait 57 ans. Elle avait constaté que la clientèle de l'ancien exploitant était constituée de nombreux toxicomanes et que le quartier était très fréquenté par des drogués et des dealers. Au moment du transfert de bail, l'établissement était sous scellés pour des raisons liées à un trafic de drogue.

**l.** Le Tribunal a procédé à l'audition de nombreux témoins, dont certaines déclarations ont été intégrées partiellement ci-dessus. Pour le surplus, les enquêtes ont permis d'établir ce qui suit :

L'agent d'affaires qui avait assisté la locataire en 2005 a déclaré avoir lui-même établi le document de transfert de bail ainsi que la convention de vente du fonds de commerce. Il ressortait du premier document cité que le bail transféré était de durée déterminée. Il ne se souvenait cependant pas s'il avait attiré l'attention de la locataire sur ce point. Au moment du transfert de bail, l'établissement était sous scellés.

Plusieurs témoins ont affirmé que l'immeuble dans lequel se trouvait le bar exploité par la locataire était situé dans un quartier qualifié de "difficile" en raison du trafic de stupéfiants qui s'y déroulait et des toxicomanes qui le fréquentaient, ce qui était notoire. Sur ce point, une ancienne employée de la régie a d'ailleurs précisé qu'elle ne pouvait pas exclure que des toxicomanes qui n'étaient pas des clients du bar aient suscité certaines des plaintes formulées par les locataires.

**m.** Dans leurs plaidoiries écrites du 3 février 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La locataire a fait valoir, pour la première fois, que le protocole d'accord (produit par la bailleuse) signé par les parties le 24 juin 2011 impliquait manifestement une reconduction du bail et valait avenant audit bail. En effet, les expressions qui y étaient employées, soit "*à l'avenir*" et "*pour les prochaines années*", laissaient entendre que les parties avaient la volonté de poursuivre le bail au-delà de l'échéance du 31 octobre 2011. Cela était confirmé par le fait que la locataire n'avait aucun intérêt à accepter la somme de 5'887 fr. 45 pour solde de tout compte au lieu de la somme de 15'858 fr. allouée par le Tribunal, si ce n'était dans le but que le contrat de bail soit reconduit pour une durée indéterminée. Concernant les nuisances alléguées, elle relevait que le quartier était notoirement connu pour être bruyant, peu sûr et agité et qu'elle avait effectué tout ce qui était en son pouvoir pour diminuer au maximum les désagréments subis par les locataires de l'immeuble.

La bailleuse a relevé que le protocole d'accord du 24 juin 2011 ne constituait ni la conclusion d'un nouveau contrat, ni un accord des parties sur une durée indéterminée du bail. En raison des nuisances causées aux autres occupants de l'immeuble par le bar exploité par la locataire, aucune prolongation ne devait être accordée, la locataire ayant de surcroît déjà bénéficié de plus de deux ans de prolongation au vu de la procédure en cours.

La cause a été gardée à juger à réception des écritures des parties.

**n.** Dans le jugement entrepris, les premiers juges ont notamment retenu qu'au vu du texte clair des contrats en cause, aucun motif ne permettait de retenir que les baux liant la locataire à la bailleuse étaient de durée indéterminée. Par ailleurs, le protocole d'accord du 24 juin 2011, lequel concernait exclusivement un litige survenu à propos des charges relatives aux locaux loués, ne portait manifestement pas sur la question de la durée des contrats de bail en cause et ne saurait être interprété en ce sens que la volonté de la bailleuse était de les modifier en contrat de durée déterminée (*recte* : indéterminée). L'accord précité ne constituait donc pas un avenant aux baux concernant leur durée. Une prolongation de bail unique de trois ans était accordée à la locataire, notamment afin de tenir compte du fait qu'elle avait utilisé toutes ses économies pour acquérir le fonds de commerce et qu'elle ne disposait plus d'économies pour reprendre un autre établissement, mais également du fait qu'elle n'avait effectué aucune recherche pour trouver un établissement de remplacement et n'avait pas réagi lorsque la régie lui avait rappelé la durée déterminée des baux. Dans la pesée des intérêts, le Tribunal a également pris en compte les nombreuses plaintes provenant des autres locataires de l'immeuble, tout en relevant que ce dernier était situé dans un quartier notoirement difficile, fréquenté par des trafiquants de drogue et des toxicomanes, de sorte qu'il ne pouvait être établi avec certitude que l'ensemble desdites plaintes étaient liées à des nuisances causées par des clients du bar de la locataire.

---

## EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, le litige porte sur la question de savoir si les contrats de bail liant les parties sont de durée déterminée ou indéterminée et sur une éventuelle prolongation des baux pour une durée de six ans échéant au 31 octobre 2017 pour le cas où la première hypothèse serait retenue.

Vu le loyer annuel total de 20'780 fr. (18'380 fr. + 2'400 fr.) et comme la valeur litigieuse se détermine, s'agissant notamment d'une demande de prolongation de bail, en additionnant les loyers et frais accessoires pour la durée de la prolongation encore litigieuse restant à courir (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2.** En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Les délais légaux ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 lit. a CPC).

En l'occurrence, la décision litigieuse a été notifiée à l'appelante le 28 mars 2014. Compte tenu de la suspension des délais entre le 13 avril et le 27 avril 2014, l'appel expédié le 12 mai 2014 au greffe de la Cour de céans l'a été en temps utile. L'acte d'appel satisfait par ailleurs aux exigences de forme précitées.

Il est donc recevable.

**1.3.** 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, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 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 la diligence requise (let. b).

**2.2.** En l'espèce, les pièces nouvellement produites par l'appelante sont toutes postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables.

**3. 3.1.** Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

**3.2.** En l'espèce, l'appelante conclut pour la première fois devant la Cour de céans, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit constaté que les baux la liant à l'intimée ont été reconduits, d'entente entre les parties, au 31 octobre 2016.

Cette prétention ne repose toutefois pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et l'appelante ne le soutient d'ailleurs pas.

Par conséquent, ce nouveau chef de conclusion sera déclaré irrecevable.

**4.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les baux la liant à l'intimée étaient de durée déterminée et étaient arrivés à échéance le 31 octobre 2011.

**4.1.** Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). La durée déterminée ou indéterminée du bail a une influence sur la manière dont celui-ci prend fin : le contrat de durée déterminée prend automatiquement fin à son échéance (art. 255 al. 2 CO), tandis que le contrat de durée indéterminée nécessite un congé donné par l'une ou l'autre des parties. Tout bail qui n'est pas conclu pour une durée déterminée est réputé à durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). En cas de doute, on tranchera en faveur de la seconde hypothèse (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations I, 2012, n. 6 ad art. 255 CO).

**4.2.** Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO).

En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1). On assiste de la sorte à un changement de locataire : le bénéficiaire du transfert acquiert tous les droits et obligations du transférant nés avant le transfert. Le loyer dû par le bénéficiaire du transfert est celui prévu par le contrat, sans augmentation, et l'échéance contractuelle n'est pas davantage modifiée (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 588-589).

**4.3.** Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; 107 II 417 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5).

Conformément à l'art. 8 CC, chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire un droit.

**4.4.** En l'espèce, l'appelante ne remet pas en question la constatation du Tribunal selon laquelle les contrats de bail qui lui ont été transférés en avril 2005 constituaient des contrats de durée déterminée, prévoyant une durée fixe de dix ans et échéant sans résiliation au 31 octobre 2011.

Elle fait uniquement valoir que le protocole d'accord signé par les parties le 24 juin 2011 constitue un avenant à la clause relative à la durée déterminée des baux précités. Elle soutient que lorsqu'elle a signé ledit protocole, la reconduction tacite du bail constituait la contrepartie de l'intimée à sa propre renonciation aux deux tiers du montant qui lui avait été alloué par le Tribunal. Elle en veut pour preuve que le bail initial venait à échéance le 31 octobre 2011, soit à peine quatre mois après la signature dudit accord, et qu'elle n'avait donc aucun autre intérêt à renoncer à cette somme, au vu de ses faibles moyens financiers. Elle argue en outre qu'il est arbitraire de faire abstraction du courrier du 23 juin 2011 dans l'interprétation des termes de l'accord litigieux.

En premier lieu, il convient de relever que lorsqu'elle a initié la procédure devant la juridiction des baux et loyers, l'appelante avait uniquement invoqué une erreur essentielle et ne s'est, dans un premier temps, pas référée au protocole d'accord et au courrier qui l'a précédé pour soutenir que le bail était de durée indéterminée. Il n'a d'ailleurs été fait état de ces documents qu'à la fin de la procédure de première instance, le protocole ayant au demeurant été produit par l'intimée et non par l'appelante. Si les parties avaient effectivement convenu d'une reconduction du bail, notamment lors des pourparlers ayant mené à la signature de cet accord, il ne fait aucun doute que l'appelante l'aurait invoqué lors du dépôt de sa demande. Il ne peut ainsi être déduit du comportement de l'appelante que par la signature du protocole d'accord, les parties avaient prévu de modifier l'échéance des baux ou de les modifier en contrats de durée indéterminée.

En tout état de cause, l'interprétation des termes du protocole d'accord et des circonstances ayant mené audit accord ne permet pas de retenir que les parties auraient convenu de modifier le terme contractuel initialement prévu. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, le protocole d'accord concerne exclusivement la question des frais accessoires facturés pour l'arcade et le dépôt loués par l'appelante, à la suite d'un jugement du Tribunal traitant uniquement de ce point. En l'absence de tout élément permettant de retenir que la question de la durée des contrats aurait été discutée lors de la conclusion du protocole, la mention des termes "à l'avenir" ou "les prochaines années" employés dans les documents précités ne peut être interprétée comme la manifestation d'un accord des parties sur une modification de l'échéance des contrats de bail ou sur la conclusion de contrats de durée indéterminée.

Compte tenu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée du chef de conclusion tendant à constater que les baux la liant à l'intimée sont de durée indéterminée et le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

- 5.** L'appelante conteste la durée de la prolongation de bail qui lui a été accordée. Elle fait valoir que la fin des baux a pour elle des effets pénibles, compte tenu de sa situation personnelle, du fait qu'elle ne dispose d'aucune économie et qu'il est notoire qu'il lui serait de toute manière impossible de trouver un établissement de remplacement similaire au même prix que celui qu'elle exploite actuellement. En conséquence, elle estime qu'une prolongation de six ans devrait lui être accordée, soit le maximum prévu par la loi. L'intimée considère que la prolongation de bail de trois ans est équitable.

**5.1.** Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail des locaux commerciaux peut être prolongé de six ans.

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, qui est de 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 (ATF 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6).

Le congé a des conséquences pénibles si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps, notamment pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauvegarder la substance de son fonds de commerce (LACHAT, op. cit., p. 773). Lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_685/2010 du 28 mars 2011 consid. 3.3; 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et les références citées).

Si le bail a été conclu pour une durée déterminée, l'on se montrera plutôt restrictif face à une demande de prolongation de bail, car le locataire qui conclut un bail à terme fixe peut, en général, s'attendre à ce qu'il prenne fin à son échéance (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3 et les références citées).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ATF 110 II 254 consid. 4 = JdT 1985 I 261; ATF 102 II 254 consid. 2 = JdT 1977 I 558).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

**5.2.** En l'espèce, l'appelante n'a exploité le bar sis dans les locaux loués que pendant six ans et demi depuis la reprise des baux jusqu'à l'échéance de ceux-ci. Cela étant, quand bien même les contrats étaient de durée déterminée, la fin des baux a des conséquences pénibles pour l'appelante, dans la mesure où, comme l'a

retenu le Tribunal, elle ne dispose pas de moyens suffisants pour reprendre un autre établissement. Compte tenu de cette circonstance, le fait que l'appelante n'ait pas effectué de démarches pour trouver un établissement de remplacement ne saurait être retenu en sa défaveur dans la pesée des intérêts en présence.

Par ailleurs, s'il est vrai que l'appelante n'a pas réagi lorsque la régie lui a rappelé que les contrats de bail arrivaient à échéance le 31 octobre 2011, il ne saurait lui être reproché d'avoir omis d'exercer le droit d'option permettant de prolonger une fois le bail pour une durée de cinq ans, dès lors que les contrats prévoyaient expressément que ce droit d'option s'éteignait en cas de transfert de bail. Au demeurant, au regard des nombreuses plaintes de locataires reçues par la régie, il est peu probable que l'intimée aurait accepté de reconduire les baux la liant à l'appelante. L'absence de réaction de l'appelante ne peut donc être retenue en sa défaveur pour déterminer la durée de la prolongation des baux.

Dans la pesée des intérêts en présence, il convient de tenir compte, comme l'a fait à juste titre le Tribunal, du fait que l'appelante, âgée de 58 ans, exploite l'établissement depuis 2005, qu'elle envisageait de l'exploiter jusqu'à sa retraite pour ensuite le vendre et qu'elle est handicapée de la main gauche, de sorte qu'il lui sera difficile de trouver un emploi en tant que salariée. En outre, il y a également lieu de prendre en considération le fait que la fin du bail a pour conséquence qu'au vu de sa situation, l'appelante devra cesser son activité et qu'il lui faudra donc du temps pour liquider son affaire de manière profitable.

L'intérêt de l'intimée à voir partir l'appelante est certes motivé par les nombreuses plaintes qui lui ont été adressées par les locataires de l'immeuble en lien avec l'exploitation du bar. Cela étant, malgré celles-ci, l'intimée n'a pas résilié le bail de l'appelante de manière anticipée et ne l'a menacée de résiliation qu'à une seule reprise. Il s'ensuit que les problèmes rapportés n'étaient pas considérés comme graves, de sorte qu'une prolongation de bail n'aurait pas de conséquences pouvant être qualifiées de pénibles pour l'intimée. En tout état, comme l'ont relevé les premiers juges, l'immeuble dans lequel le bar est exploité se situe dans un quartier notoirement difficile, fréquenté par des trafiquants de drogue et des toxicomanes. Il s'ensuit qu'il ne peut être établi avec certitude que l'ensemble des plaintes des locataires sont liées à des nuisances causées par des clients dudit bar. Pour le surplus, alors même que l'établissement se trouvait sous scellés pour des raisons liées au trafic de drogues, l'intimée a néanmoins accepté le transfert des baux en faveur de l'appelante pour l'exploitation d'un nouvel établissement public.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances précitées, il se justifie d'accorder à l'appelante une unique prolongation de bail de trois ans et demi, échéant le 30 avril 2015. Ce délai de prolongation paraît équitable, dans la mesure où il laissera suffisamment de temps à l'appelante pour vendre son fonds de commerce au meilleur prix après la notification du présent jugement. Au demeurant, même une

pleine prolongation des contrats ne permettrait pas à l'appelante d'atteindre l'âge de la retraite. Enfin, dans la mesure où la situation n'est pas de nature à évoluer, il se justifie de n'accorder qu'une unique prolongation des contrats de bail litigieux.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera en conséquence annulé et une unique prolongation des baux échéant au 30 avril 2015 sera accordée à l'appelante.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/301/2014 rendu le 17 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17967/2011-4-OOD.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif dudit jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de trois ans et demi, échéant au 30 avril 2015.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).*