

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21683/2013

ACJC/1008/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (SZ), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2014, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.09.2015.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1031/2014 du 22 septembre 2014, expédié pour notification aux parties le 29 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés datés du 9 septembre 2013, notifiés à B\_\_\_\_\_ le 11 septembre 2013 pour le 30 juin 2014, relatifs aux locaux loués au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 9, route C\_\_\_\_\_, à la place de parking n° 16 située au sous-sol de cet immeuble, et aux trois places de parking n<sup>os</sup> 36 à 38 situées dans la zone "D\_\_\_\_\_" de l'immeuble sis 7, route C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à transférer à E\_\_\_\_\_ ses baux relatifs aux objets visés sous chiffre 1, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les congés avaient été donnés en représailles à la demande de transfert des baux et devaient donc être annulés, conformément à l'art. 271a al. 1 let. a CO. En outre, ils ont relevé que la bailleresse ne disposait pas de justes motifs pour s'opposer au transfert des baux, l'absence de contrat de remise de commerce ne justifiant pas un refus à ces transferts.

- B. a.** Par acte expédié le 28 octobre 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement, à la constatation de la validité des congés notifiés à B\_\_\_\_\_ et à la constatation que B\_\_\_\_\_ ne dispose d'aucun motif digne de protection pour contester le congé du 9 septembre 2013. Subsidiairement, la bailleresse conclut à ce qu'il soit constaté que les baux n'ont pas été transférés à E\_\_\_\_\_, que cette dernière n'a pas la capacité d'ester dans la présente procédure et à la mise à néant de la demande de prolongation de bail de six ans.

**b.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> décembre 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'il soit constaté que les baux ont été valablement transférés à la société E\_\_\_\_\_ avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et à ce qu'une prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 30 juin 2020, soit octroyée à cette dernière.

**c.** La bailleresse n'a pas fait usage de son droit de répliquer, de sorte que les parties ont été avisées le 16 janvier 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Les parties sont liées par trois contrats de bail, l'un du 10 mai 1993 portant sur la location d'un local commercial situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 9, route C\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_, destiné à l'usage de bureaux exclusivement, et les deux

autres du 2 juillet 1993 portant sur un garage n° 16 situé au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble et sur trois places de parking extérieures n<sup>os</sup> 36, 37 et 38 situées dans la zone "D\_\_\_\_\_" de l'immeuble sis 7, route C\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_.

A leurs échéances respectives, les baux se sont renouvelés d'année en année.

Les loyers annuels ont été fixés en dernier lieu à 32'400 fr., acompte de charges à hauteur de 2'352 fr. non compris, pour le local, à 2'160 fr. pour le garage et à 3'600 fr. pour les trois places de parking extérieures.

**b.** La locataire, B\_\_\_\_\_, est une société fiduciaire active dans l'administration de sociétés et de biens. Elle offre également un service de domiciliation, ce dont bénéficiait notamment depuis le 8 avril 2011 la société E\_\_\_\_\_.

**c.** L'unique administrateur et actionnaire de B\_\_\_\_\_ était, jusqu'en janvier 2014, G\_\_\_\_\_.

**d.** Par courrier du 26 août 2011, la bailleuse, soupçonnant une sous-location des locaux, a imparti un délai au 10 septembre 2011 à la locataire pour l'éclairer à ce sujet.

**e.** La locataire a répondu à la bailleuse par courrier du 30 août 2011, lui expliquant le principe de son activité qui consistait à héberger des sociétés et ce officiellement et moyennant facturation.

**f.** Par courrier du 5 septembre 2011, la bailleuse a réitéré sa demande d'explication concernant la sous-location des locaux, indiquant disposer de "solides" informations pour étayer l'existence d'une sous-location. Le courrier faisait en outre référence à l'art. 257f CO.

Elle ne s'est ensuite pas adressée à la locataire durant les deux années qui ont suivi, selon elle pour la ménager et parce qu'elle n'avait pas encore de preuve formelle de la sous-location.

**g.** En date du 17 juillet 2013, la locataire a fait savoir à sa bailleuse qu'elle souhaitait transférer ses baux à l'une des sociétés qu'elle hébergeait, soit E\_\_\_\_\_, en précisant que cette dernière était solvable et disposée à reprendre l'ensemble des termes des trois contrats de bail.

**h.** La bailleuse a dès lors souhaité être en possession du contrat de remise de commerce entre les deux sociétés.

**i.** La locataire lui a communiqué une copie de la convention de transfert de bail, prévoyant une prise d'effet du transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2014, à titre gratuit, ce à quoi la bailleuse a répondu que l'existence d'un contrat (onéreux) de remise de commerce était une condition nécessaire au transfert de bail.

**j.** La locataire a contesté ce fait. En outre, elle a confirmé qu'il n'existait pas de fonds de commerce à remettre, mais que E\_\_\_\_\_ avait bien racheté le mobilier présent dans les locaux litigieux.

**k.** Etant donné l'absence d'existence d'un contrat de remise de commerce, la bailleresse a déclaré ne pas être intéressée à recevoir les autres documents qu'elle avait sollicités dans son courrier du 22 juillet 2013, notamment un extrait de l'Office des poursuites, le bilan et les comptes de pertes et profits de la société repreneuse des baux.

**l.** Le 9 septembre 2013, la bailleresse a notifié son congé à la locataire pour le 30 juin 2014 s'agissant des différents objets loués, motif pris d'une sous-location illicite des locaux à E\_\_\_\_\_, précisant que le siège de cette société se trouvait à l'adresse litigieuse depuis le 8 avril 2011.

**m.** Courant 2013, la société E\_\_\_\_\_ s'est installée dans les locaux litigieux, à la suite du licenciement par celle-ci de tous ses employés, sauf un. L'employé de E\_\_\_\_\_ ne disposait toutefois pas d'un espace propre dans les locaux. Cette société s'acquittait d'une taxe de domiciliation auprès de B\_\_\_\_\_, à hauteur de 15'552 fr. par année. En revanche, aucun sous-loyer n'était exigé par B\_\_\_\_\_.

**n.** Début 2014, G\_\_\_\_\_ a vendu sa fiduciaire, laquelle a déménagé, laissant les locaux à E\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le loyer des différents objets a depuis lors été acquitté par cette dernière, par le biais de G\_\_\_\_\_, la régie ayant refusé le transfert des baux.

**o.** Tous les clients de B\_\_\_\_\_, à l'exception de E\_\_\_\_\_, ont dès ce moment-là été domiciliés à la nouvelle adresse de celle-ci.

**p.** B\_\_\_\_\_ a contesté les congés en date du 10 octobre 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle concluait également à ce que le transfert des baux soit autorisé. Déclarées non conciliées, les causes ont été portées par-devant le Tribunal le 26 février 2014. L'intimée a amplifié ses conclusions en demandant, à titre subsidiaire, une pleine et entière prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 30 juin 2020, pour le compte de E\_\_\_\_\_.

**q.** Par réponse du 27 mai 2014, la bailleresse a conclu à la constatation de la validité des congés litigieux et au déboutement de la locataire. Elle a également conclu à ce qu'il soit constaté que les baux n'avaient pas été transférés à E\_\_\_\_\_ et que cette dernière n'avait pas la capacité d'ester en justice faute de légitimation active, de sorte que la prolongation de bail devait être mise à néant.

---

r. Lors de l'audience de débats du 1<sup>er</sup> septembre 2014, après avoir interrogé les parties, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves, ce à quoi les parties ne se sont pas opposées.

Les plaidoiries finales ont été ordonnées sur le siège. A cette occasion, la baille-resse n'a pas réitéré sa demande d'audition de témoins, qui figurait dans ses écritures.

s. A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

- 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

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; 136 III 96 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).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des différents objets, charges comprises, s'élève à 40'512 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation anticipée des preuves, en refusant d'entendre les témoins dont elle avait sollicité l'audition.

**2.1** Le Tribunal peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, à savoir qu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 131 III 222 consid. 4.3). En vertu du principe de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC), le tribunal peut refuser d'administrer un moyen de preuve si la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374 consid. 4.2.1; 132 I 249 consid. 5). Il n'en va pas différemment lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2, 292 et 296 al. 1 CPC).

**2.2** Si l'appelante a effectivement indiqué, dans son mémoire de réponse adressé au Tribunal le 28 mai 2014, le nom d'un témoin cité à l'appui de l'un de ses allégués, et, dans un courrier complémentaire du même jour, le nom d'un second témoin, force est toutefois de constater qu'elle ne s'est pas opposée, lors de l'audience du 1<sup>er</sup> septembre 2014, à ce que ledit Tribunal clôture la phase d'administration des preuves, ni n'a soulevé, dans le cadre de ses plaidoiries finales, une violation de son droit à la preuve, en persistant à requérir l'audition des témoins cités.

L'appelante ne peut dès lors se plaindre d'une violation de son droit d'être entendue et de son droit à la preuve.

Il sera au demeurant relevé que c'est de manière fondée que le Tribunal a renoncé à auditionner les deux témoins qui avaient été cités par la bailleresse dans ses écritures, puisque le premier devait venir confirmer un fait non contesté, soit que diverses sociétés étaient domiciliées dans les locaux litigieux et acquittaient des honoraires à ce titre en faveur de l'intimée, tandis que le second devait intervenir à titre d'expert, sur la question des frais de domiciliation sur la place de Genève, question non pertinente à la résolution du litige.

Le grief soulevé par l'appelante est ainsi mal fondé.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir annulé les congés litigieux, alors même qu'ils n'auraient pas été donnés en représailles de la demande de transfert de baux, mais en raison d'une rupture du lien de confiance, résultant de la sous-location non autorisée.

**3.1** En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Pour que l'on puisse considérer qu'il s'agit de congés de représailles, le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 740-741).

Plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. Toutefois, si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, *op. cit.*, p. 741).

Dans le cadre de cette disposition, un locataire peut être de bonne foi même si ses prétentions ne sont pas objectivement fondées, de sorte qu'un locataire qui a de bonnes raisons de croire en ses prétentions et qui agit correctement ne saurait être taxé de mauvaise foi (LACHAT, *op. cit.*, p. 741).

**3.2** En l'espèce, le congé a été donné très peu de temps après la demande de transfert de baux formulée par l'intimée, soit moins de deux mois après celle-ci. Par ailleurs, il n'est pas contesté que cette demande de transfert de baux a donné lieu à un litige entre les parties, la bailleuse estimant disposer de justes motifs pour s'y opposer.

La bailleuse avait par ailleurs connaissance, depuis deux ans, de la domiciliation dans les locaux de la société en faveur de laquelle le transfert de baux était sollicité. Après avoir marqué sa désapprobation à ce propos et menacé la locataire d'une résiliation de bail si elle persistait dans cette sous-location, lors d'échanges de correspondances intervenus en 2011, la bailleuse n'a plus entrepris d'autres démarches, jusqu'à la notification des congés litigieux.

Force est dès lors d'admettre que ces derniers ont été donnés en représailles des prétentions en transfert de baux formulées par la locataire, la bonne foi de cette dernière à ce propos devant être admise, quelle que soit la réponse donnée à la question des justes motifs invoquée par la bailleuse pour refuser de donner son consentement au transfert de baux. En effet, même à considérer que la bailleuse

disposait d'un juste motif pour s'opposer à ce transfert, on ne saurait en déduire que la locataire a soulevé cette prétention de manière contraire à la bonne foi, la réponse à cette question résultant d'une appréciation des circonstances, à la lumière des contrats, de la doctrine et de la jurisprudence en la matière.

La bailleuse ne saurait par ailleurs prétendre que ces résiliations ont été données en raison du (seul) problème de sous-location, puisqu'elle avait connaissance de celui-ci depuis deux ans. Au reste, si tel était le cas, elle aurait parfaitement pu adresser une nouvelle mise en demeure à sa locataire et, si celle-ci n'avait pas été suivie d'effets, résilier les baux de manière extraordinaire, ce qu'elle n'a pas fait.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont annulé les congés litigieux.

- 4. 4.1** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir autorisé l'intimée à transférer ses baux à sa sous-locataire, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014, estimant qu'elle était en droit de refuser de donner son consentement au transfert. Le seul juste motif qu'elle invoque à ce propos est le fait que ce transfert n'impliquait en l'occurrence aucun contrat de remise de commerce.

La question à trancher est donc celle de savoir si l'absence de contrat de remise de commerce constitue un juste motif du bailleur pour refuser de donner son consentement au transfert de bail.

**4.2** En vertu de l'art. 263 al. 1 et 2 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur, celui-ci pouvant refuser de le donner pour de justes motifs. En l'absence de justes motifs, le bailleur ne peut donc refuser de donner son consentement.

La loi ne définit pas la notion de justes motifs.

A ce jour, le Tribunal fédéral n'a jamais eu à trancher la question de savoir si l'absence de contrat de remise de commerce constitue un juste motif du bailleur pour refuser de donner son consentement au transfert de bail. La doctrine est par ailleurs partagée sur cette question (LCHAT, op. cit., p. 584; HIGI, Zürcher Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd., n. 5 et 19 ad. art. 263 CO; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, 2010, n. 20 ad art. 263 CO).

Celle-ci peut néanmoins demeurer ouverte en l'espèce, puisque les parties ont défini de manière exhaustive les justes motifs qui peuvent être invoqués par le bailleur dans ce cadre, et l'absence de contrat de remise de commerce n'y figure pas.

En effet, le contrat de bail relatif à la location des bureaux signé entre les parties prévoit à son art. 6 al. 4 que "*le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour l'un des justes motifs suivants* :

- a) *le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celui du transférant et susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble;*
- b) *le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue;*
- c) *le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du [contrat de bail]".*

La teneur de cet article, qui peut être opposée à la bailleresse, ne laisse aucun doute quant à l'aspect exhaustif des justes motifs qui peuvent être invoqués par elle.

La bailleresse ne pouvait dès lors invoquer l'absence de contrat de remise de commerce comme juste motif au sens de l'art. 263 al. 2 CO. Dans la mesure où elle n'en a fait valoir aucun autre, le jugement du Tribunal doit être confirmé.

5. 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 28 octobre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1031/2014 rendu le 22 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21683/2013-5 OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 Pierre STASTNY et Monsieur Mark MULLER, 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.*