



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26/2024

ACJC/183/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 FEVRIER 2026

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 septembre 2025 (JTBL/902/2025), représentée par Me François BELLANGER, avocat, PONCET TURRETTINI, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4,

et

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me Jean-Yves SCHMIDHAUSER, avocat, SJA AVOCATS SA, rue Jean-Sénébier 20, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 mars 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/902/2025 du 10 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a débouté A_____ SA de ses conclusions en libération de dette (ch. 1 du dispositif), l'a condamnée à payer à FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ un montant de 13'139 fr. 70, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2022 (ch. 2 du dispositif), a définitivement écartée l'opposition qu'elle avait formée au commandement de payer, poursuite no 1_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ce jugement a été notifié à A_____ SA le 12 septembre 2025.

B. a. Par acte déposé le 13 octobre 2025 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA a formé appel contre ledit jugement. Elle a conclu à son annulation, au constat qu'elle ne devait pas à FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ la somme de 13'139 fr. 70, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2022, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement au sens des considérants, et au déboutement de sa partie adverse de toutes autres conclusions.

b. Aux termes de son mémoire de réponse expédié le 15 octobre 2025 au greffe de la Cour, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ a conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel et au prononcé à l'encontre de A_____ SA et/ou de son conseil d'une amende pour plaideur téméraire.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit un arrêt de la Cour de justice rendu le 25 septembre 2025 dans un litige similaire (ACJC/1305/2025).

c. Par courrier du 16 octobre 2025, reçu le lendemain, la Cour a imparti à A_____ SA un délai de 30 jours pour répliquer.

d. Le dernier jour du délai imparti, soit le 17 novembre 2025, A_____ SA a sollicité un délai supplémentaire de 30 jours "*en raison d'une surcharge ponctuelle de délais à l'approche des fêtes judiciaires*".

e. Par courrier du lendemain, la Cour a répondu que le délai imparti était maintenu.

f. Le 20 novembre 2025, dans un courrier de deux pages motivé, A_____ SA a de nouveau sollicité l'octroi d'un délai supplémentaire de 30 jours pour répliquer.

g. Par arrêt ACJC/1682/2025 du 25 novembre 2025, la Cour de justice a maintenu sa décision du 18 novembre 2025, considérant que A_____ SA n'avait pas démontré l'existence d'un motif suffisant justifiant une prolongation de délai.

h. Par plis séparés du 26 novembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:

a. A_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois depuis le _____ 2009 et ayant pour but la production et la distribution de cannabis légal et de toutes autres formes de dérivés.

C_____ est l'administrateur président de cette société avec signature collective à deux.

b. Dès le mois de mars 2020, la Suisse a été touchée par la pandémie de Covid-19.

Diverses mesures de protection ont été prises par le Conseil fédéral pour lutter contre cette pandémie. Il a notamment été décidé d'interdire, à partir du 16 mars 2020 jusqu'au 19 avril 2020 au moins, toute manifestation publique ou privée et la fermeture de presque tous les établissements ouverts au public a été ordonnée. D'autres mesures ont également été mises en place, dont le confinement de la population, le port du masque obligatoire, la distanciation sociale et la limitation du nombre de personnes dans les espaces intérieurs.

Le 16 avril 2020, le Conseil fédéral a annoncé une sortie de la crise en trois étapes, certains établissements pouvant ouvrir à nouveau dès le 27 avril 2020, d'autres allègements étant prévus pour le 11 mai 2020 et le 8 juin 2020.

Au mois d'octobre 2020, en raison d'une forte hausse des contaminations, les mesures de protection ont été renforcées et se sont prolongées jusqu'au début de l'année 2022.

c. Le 7 septembre 2020, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____, en qualité de bailleuse, et A_____ SA, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface de dépôt/stockage d'environ 50 m² située au sous-sol du bâtiment 2_____ de l'immeuble sis rue 3_____ no. _____ à D_____ [GE].

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ était représentée par la régie E_____/F_____, dont C_____ était l'administrateur président avec signature collective à deux.

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans, 6 mois et 15 jours, du 15 septembre 2020 au 31 mars 2030, renouvelable ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation respectant un préavis de 12 mois.

Le loyer a été fixé à 9'000 fr. HT par an, payable par mois d'avance et indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC) dès le 1^{er} août 2021.

Etant soumis à la TVA, il s'élevait à 9'693 fr. TTC par an, soit à 807 fr. 75 par mois.

Il était convenu que si la locataire était en retard de plus de 10 jours dans le paiement d'une mensualité et qu'elle avait fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de 10 jours au minimum, la bailleuse pouvait exiger que le loyer et les frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance (art. 3 du contrat et 1.4 des conditions générales pour locaux commerciaux faisant partie intégrante du contrat).

d. Par courrier recommandé du 5 avril 2022, la bailleuse a mis la locataire en demeure de lui verser, dans les trente jours, un montant de 6'462 fr., correspondant aux loyers impayés pour la période allant du 1^{er} septembre 2021 au 30 avril 2022. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, elle serait dans l'obligation de résilier le bail et de recouvrer la créance par toute voie de droit utile. En outre, si par la suite le loyer n'était pas payé par mois d'avance, il deviendrait exigible par trimestre d'avance.

e. Par courriel du 16 juin 2022, la bailleuse a répondu à une proposition, formulée par la locataire, de reprise des locaux loués par un locataire de remplacement, soit l'Hospice général. Elle a relevé que cette candidature n'était pas idéale notamment parce qu'un changement d'usage en habitation/hôtel entraînerait des efforts et coûts d'aménagement importants. La zone industrielle dans laquelle se situait l'immeuble ne se prêtait en outre pas à des habitations, même d'urgence.

f. A une date indéterminée, l'Hospice général a ouvert un hôtel dans l'immeuble situé à la rue 3_____ no. _____, dans la zone industrielle de D_____, avec plus de 100 chambres pour de l'hébergement d'urgence.

g. Par avis de majoration du 19 septembre 2022, le loyer a été augmenté à 9'400 fr. 20 HT par an, en raison de la hausse de l'ISPC.

Ainsi, à partir du 1^{er} novembre 2022, le loyer s'élevait à 10'124 fr. TTC par an, soit à 843 fr. 70 TTC par mois.

h. Le 25 octobre 2022, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ a fait notifier à A_____ SA un commandement de payer, poursuite no 4_____, portant sur les sommes de 10'500 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2022, à titre de montants exigibles au 6 octobre 2022 selon le contrat de bail (poste no 1) et de 500 fr. à titre de dommage supplémentaire selon l'article 106 CO (poste 2).

A_____ SA a formé opposition audit commandement de payer.

i. Par jugement JTPI/14838/2023 du 12 décembre 2023, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ SA à concurrence de 10'500 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2022 (date moyenne).

Il n'est notamment pas entré en matière concernant la *clausula rebus sic stantibus* invoquée par A_____ SA en lien avec la pandémie de Covid-19. Il a relevé que le contrat de bail avait été signé en septembre 2020, soit après le début de la pandémie en mars 2020, de sorte qu'il était difficile de comprendre comment cet événement pouvait justifier une adaptation ultérieure du contrat.

j. Le 27 octobre 2022, la locataire a résilié le contrat de bail de manière anticipée au sens de l'article 266g CO pour le 14 juin 2023, alléguant que la crise sanitaire avait eu des conséquences majeures pour elle, impactant très fortement son activité au point que l'exécution du bail jusqu'à son terme était devenue objectivement intolérable. Elle a en outre relevé que la bailleuse avait refusé la candidature de remplacement de l'Hospice général.

Le même jour, la locataire a restitué les clés à la bailleuse.

k. Par courrier du 1^{er} novembre 2022, la bailleuse s'est opposée à la résiliation du bail ainsi qu'à la restitution des clés. Elle a indiqué que les clés étaient à disposition auprès de la régie et a invité la locataire à venir les récupérer au plus vite.

Le 23 novembre 2022, la locataire a déposé les clés auprès d'un huissier judiciaire.

l. Le 18 novembre 2022, la bailleuse a déposé une requête en conciliation concluant à l'inefficacité et à l'annulation du congé donné par la locataire le 27 octobre 2022 et au constat que le contrat de bail demeurait en vigueur jusqu'à son échéance. Cette procédure, enregistrée sous le numéro de cause C/5_____/2022, est actuellement suspendue.

m. Le 24 février 2023, la bailleuse a mis en demeure la locataire de s'acquitter d'un montant de 12'116 fr. 25 TTC, dans un délai de 30 jours, sous menace de résiliation du bail.

Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai imparti, la bailleuse a résilié le bail par avis officiel du 29 mars 2023 pour le 30 avril 2023. La résiliation n'a pas été contestée.

n. Le 28 avril 2023, la locataire a rappelé à la bailleuse qu'elle avait résilié le bail de manière anticipée et qu'elle lui avait restitué les clés au plus tard le 23 novembre 2022.

o. Un procès-verbal d'état des lieux de sortie non contradictoire a été tenu le 1^{er} mai 2023 par un huissier judiciaire, à la demande de la bailleresse.

p. Du 15 septembre 2020 au 30 avril 2023, la locataire a procédé aux versements suivants, totalisant 11'712 fr. 40 :

- 2'019 fr. 40 versés le 12 novembre 2020;

- quatre paiements de 807 fr. 75 effectués les 3 décembre 2020, 12 janvier 2021, 10 mars 2021 et 15 mars 2021;

- 1'615 fr. 50 versés le 12 mai 2021;

- six paiements de 807 fr. 75 effectués les 7 juillet 2021, 30 mars 2022, 14 avril 2022, 11 mai 2022, 20 mai 2022 et 23 septembre 2022.

q. Le 19 janvier 2024, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ a fait notifier à A_____ SA un commandement de payer, poursuite no 1_____, portant sur les sommes de 3'374 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 15 février 2023, à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de janvier à avril 2023 (poste 1) et de 71 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2022, à titre de montant complémentaire pour les mois de novembre et décembre 2022 dû à l'augmentation de loyer (poste 2).

A_____ SA a formé opposition audit commandement de payer.

r. Selon FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____, plusieurs sociétés du Groupe E_____, dont A_____ SA, auraient loué des locaux dans l'immeuble sis rue 3_____ no. _____ à D_____ et toutes ces sociétés seraient débitrices d'importantes sommes à titre d'arriérés de loyers. Différentes procédures auraient été initiées devant le Tribunal de baux et loyers, lesquelles auraient abouti à la reconnaissance des loyers dus.

D. a. Le 3 janvier 2024, A_____ SA a déposé, devant le Tribunal des baux et loyers, une action en libération de dette à l'encontre de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____, concluant à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait pas à cette dernière la somme de 10'500 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2022.

La locataire a notamment allégué qu'elle pensait, au moment de la conclusion du contrat de bail, que la pandémie de Covid-19 touchait à sa fin et que, le secteur de la cosmétique à base de chanvre étant en plein essor en 2018, des profits pouvaient être réalisés dans ce secteur, raison pour laquelle elle avait recherché un lieu de stockage afin de se développer. Elle n'avait pas anticipé la deuxième vague qui avait débuté en octobre 2020, obligeant le Conseil fédéral à prendre de nouvelles mesures, ni le fait que la pandémie durerait jusqu'en 2022. En raison du

confinement, du port du masque obligatoire et du changement des habitudes de consommation, les ventes de produits cosmétiques avaient chuté de manière drastique. Elle avait enregistré d'importantes pertes de chiffres d'affaires, ce qui avait entraîné des difficultés à s'acquitter des loyers litigieux. Elle avait dès lors été obligée de revoir totalement son projet, notamment en délocalisant sa production, rendant ainsi la continuation du bail objectivement intolérable.

A l'appui de ces allégués, la locataire a produit des articles de presse, des tableaux publiés par l'Office fédéral de la santé publique et un rapport du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO).

b. FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ a, sous suite de frais, conclu au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions.

Elle a en outre pris des conclusions reconventionnelles, concluant, sous suite de frais, à la condamnation de A_____ SA à lui verser la somme de 13'585 fr. 35 à titre de solde de loyers et avances de charges pour la période du 15 septembre 2020 au 30 avril 2023, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 sur 8'885 fr. 25 et dès le 1^{er} février 2023 sur 4'700 fr. 10 et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ SA à la poursuite no 1_____.

La bailleuse a notamment allégué que la pandémie avait débuté avant la signature du contrat de bail et que, malgré la situation sanitaire, la locataire s'était engagée pour une durée de 10 ans, sans négocier un bail de plus courte durée ou des possibilités de résiliations anticipées. En outre, rien n'indiquait que l'activité de la locataire aurait été interdite par les autorités durant la pandémie. En réalité, la locataire, en plaidant que son activité commerciale n'avait pas pu se développer comme elle le souhaitait, faisait valoir de mauvaises projections économiques, ce qui n'était pas propre à justifier une résiliation du bail.

c. Dans sa réplique et réponse à la demande reconventionnelle, A_____ SA a conclu, sous suite de frais, à la constatation qu'elle ne devait pas à FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ la somme réclamée.

Elle a notamment allégué avoir proposé un locataire de remplacement solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions en la personne de l'Hospice général. Cette candidature ayant été refusée sans motif raisonnable par la bailleuse, elle avait été libérée de ses obligations contractuelles en restituant les locaux loués de manière anticipée, soit à tout le moins dès le mois de décembre 2022.

d. Dans leurs écritures subséquentes, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Entendu comme témoin le 11 avril 2025, G_____, directeur général de E_____/H_____ SA et des sociétés filles de cette société du 1^{er} janvier 2022 au 30 novembre 2024, a déclaré que le groupe au sens large avait cherché des solutions pour trouver des locataires de remplacement. Des propositions avaient été faites et des avenants signés. Le projet était de pouvoir faire occuper les espaces par l'Hospice général puis de les faire ensuite acheter par une fondation qui s'y intéressait à ce moment-là. Des discussions avaient notamment eu lieu en lien avec un changement d'affectation administratif. La division immobilière du groupe avait travaillé pendant plusieurs mois sur cette option, laquelle n'avait pas pu se réaliser, sans qu'il en connaisse la raison.

A la question de savoir si l'Hospice général était disposé à reprendre les locaux aux mêmes conditions que les locataires en place, G_____ a répondu que l'Hospice général s'intéressait à ce bâtiment car il exploitait déjà un hôtel et souhaitait développer sur place ses activités en lien avec l'hébergement d'urgence mais que cela nécessitait des discussions en lien avec l'affectation administrative. La bailleresse n'était pas présente durant les discussions que le groupe avait eues avec l'Hospice général et celui-ci n'avait pas fait de proposition directe à la bailleresse pour la reprise des locaux. Les discussions avec l'Hospice général s'étaient étalées sur plusieurs mois et cette institution avait manifesté un intérêt. Les détails d'une reprise de bail n'avaient toutefois pas été abordés car il fallait d'abord trouver une solution au problème de changement d'affectation.

f. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 13 juin 2025.

g. Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a notamment considéré que les conditions d'application de la *clausula rebus sic stantibus* permettant une réadaptation du contrat n'étaient pas réunies. En effet, la pandémie de Covid-19 ayant débuté en Suisse en mars 2020, elle était déjà en cours au moment de la conclusion du contrat de bail au mois de septembre 2020. Ainsi, en signant le bail en pleine crise sanitaire, la locataire avait consciemment accepté les risques liés à cette situation, des mesures strictes ayant déjà été prises au mois d'avril 2020. Elle s'était en outre engagée pour une durée de dix ans, alors que la pandémie était déjà présente et que la situation demeurait très incertaine, sans négocier la possibilité de se désengager de manière anticipée. Il n'était par ailleurs pas démontré que son activité, à savoir la vente de produits cosmétiques, avait été réellement impactée ou interdite par les mesures prises par les autorités, lesquelles visaient principalement les secteurs ouverts au public. Le fait que les projections économiques de la locataire n'aient pas été atteintes ne pouvait être considéré comme un événement extraordinaire justifiant une réadaptation du contrat de bail litigieux.

Le Tribunal des baux et loyers a également retenu que la locataire n'avait pas démontré avoir présenté un candidat de remplacement la libérant de ses obligations contractuelles envers la bailleuse. Bien que l'Hospice général ait finalement ouvert un hôtel d'hébergements d'urgence à l'adresse des locaux litigieux, aucun élément n'indiquait qu'il aurait été disposé à reprendre le contrat de bail litigieux aux mêmes conditions. Il ressortait au contraire du courriel de la bailleuse du 16 juin 2022 qu'un transfert des locaux à l'Hospice général aurait entraîné des travaux liés à un changement d'affectation. Il n'était en outre pas contesté que l'Hospice général n'avait jamais pris contact directement avec la bailleuse et ne lui avait jamais soumis de proposition de reprise du bail.

EN DROIT

1. **1.1** La présente procédure de recours est régie par le CPC dans sa version révisée, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025, dès lors que le jugement attaqué a été communiqué aux parties après cette date (art. 405 al. 1 CPC).

1.2 L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu des prétentions élevées en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

Le mémoire de réponse à l'appel, déposé dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 312 CPC), est également recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Chambre de céans revoit ainsi la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Le présent litige est soumis aux maximes inquisitoire sociale et de disposition (art. 247 al. 2 let. b et 58 al. 1 CPC).

La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 CPC).

2. Il n'est pas contesté que l'action en libération de dette formée par l'appelante a, conformément à l'art. 83 al. 2 LP, été déposée dans un délai de 20 jours à compter de la notification du jugement de mainlevée provisoire du 12 décembre 2023.
3. L'appelante reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir considéré que la *clausula rebus sic stantibus* ne s'appliquait pas.

Elle soutient que, si la pandémie de Covid-19 a effectivement débuté en mars 2020, son évolution, sa durée, l'ampleur de ses conséquences économiques et sociales ainsi que les mesures étatiques adoptées n'étaient pas prévisibles. Au

moment de la conclusion du contrat de bail au mois de septembre 2020, la situation épidémiologique en Suisse était en effet relativement stable. Plusieurs mesures de protection avaient été assouplies et aucune restriction n'était en vigueur dans le secteur des produits cosmétiques, ce qui pouvait légitimement être interprété comme le signal d'un retour progressif à la normale.

L'appelante soutient également que s'il existait des discussions scientifiques au sujet d'une éventuelle résurgence du virus, aucun élément concret ne permettait de prévoir, avec certitude, l'intensité, le moment ou l'étendue d'une seconde vague. Ainsi, la dégradation rapide de la situation sanitaire dès le mois d'octobre 2020 constituait un changement de circonstances extraordinaire et imprévisible, justifiant une réadaptation du contrat de bail litigieux. Contrairement à ce qu'avaient retenu les premiers juges, cela ne se limitait pas à la non-réalisation des projections économiques initiales. La crise Covid-19 avait entraîné une baisse marquée de son chiffre d'affaires, en raison notamment de la fermeture des points de vente physiques et du recul brutal de la demande pour les produits cosmétiques, rompant ainsi l'équilibre contractuel.

3.1 Selon la règle *pacta sunt servanda*, les termes du contrat doivent en principe être respectés. En dérogation à ce principe, la *clausula rebus sic stantibus* autorise une adaptation du contrat, même contre la volonté d'une partie, si les circonstances dans lesquelles il a été conclu se sont modifiées à tel point qu'il en résulte un grave déséquilibre entre les prestations. Le maintien du contrat ne saurait dès lors être exigé, respectivement son exécution par l'une des parties n'apparaît plus raisonnable. Cette solution est fondée sur l'idée que les parties n'auraient pas conclu le contrat si elles n'avaient pas eu des représentations erronées sur les circonstances prévalant au moment de la conclusion du contrat ou sur l'évolution de celles-ci (ATF 135 III 1 consid. 2.4; 138 V 366 consid. 5.1; 127 III 300 consid. 5b; 135 III 1 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_158/2024 du 5 novembre 2024 consid. 8.1 et 4A_178/2017 du 14 juin 2018 consid. 6).

Il doit s'agir de modifications qui n'étaient ni prévisibles, ni évitables au moment de la conclusion du contrat (ATF 135 III 1 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_158/2024 précité consid. 8.1).

Tel peut être le cas notamment lorsqu'un événement extérieur, extraordinaire, imprévisible (guerre, conjoncture économique) provoque une grave rupture de l'équilibre contractuel, au point que l'exécution, alors même qu'elle est encore possible, exigerait du débiteur des sacrifices manifestement excessifs. On dit de la prestation qu'elle devient exorbitante (WESSNER, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 7 ad art. 266g CO). En ne renonçant pas à ses prétentions contractuelles, le créancier exploite alors usurairement le déséquilibre

créé et abuse manifestement de son droit (ATF 128 III 428; 107 II 343, in JdT 1982 II 272 consid. 2; 62 II 42 consid. 2).

La *clausula rebus sic stantibus* suppose non seulement que, subjectivement, la partie gravement désavantagée par le changement de circonstances ne l'avait pas envisagé, ou pas dans toute son ampleur, au moment de la conclusion du contrat, mais en plus que, objectivement elle n'ait raisonnablement pas pu l'anticiper. Il n'est pas possible d'affirmer de manière abstraite qu'une crise systémique est par nature toujours objectivement imprévisible; pour trancher, il faut s'en remettre aux circonstances concrètes de l'espèce (MORIN, Les crises systémiques et le droit des contrats, in SJ 2023 p. 317, p. 329).

Selon la jurisprudence et la doctrine, une intervention du juge dans le contrat entre en ligne de compte seulement exceptionnellement, à savoir, si, par des circonstances postérieures et imprévisibles, il s'est produit une disproportion si évidente entre la prestation et la contre-prestation, que l'insistance d'une partie sur sa prétention paraît abusive (ATF 101 II 17 consid. 1b; ACJC/501/2024 du 16 avril 2024 consid. 3.1.4; WINIGER, Commentaire romand CO I, 2021, n. 194 ad art. 18 CO).

Lorsque les conditions d'application de la *clausula rebus sic stantibus* sont réunies, celle-ci permet, non seulement une résiliation du contrat, mais aussi sa modification, plus précisément son adaptation (BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, 2020, p. 20).

La *clausula rebus sic stantibus* s'applique à titre subsidiaire, lorsque ni le contrat, ni la loi ne traitent des effets d'un changement de circonstances, ou ne le font que partiellement (MORIN, op. cit., p. 328; WESSNER, op. cit., n. 8 et 9 ad art. 266g CO).

3.2 La doctrine n'est pas unanime quant à la possibilité d'appliquer la *clausula rebus sic stantibus* en matière de changement de circonstances extraordinaires en droit du bail, en raison de l'existence de l'art. 266g CO, lequel interviendrait de manière exclusive pour certains auteurs, et qui prévoit que chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable. L'art. 266g CO, qui n'est pas conditionné à un déséquilibre (ATF 128 III 428), ne permet toutefois, contrairement à la *clausula rebus sic stantibus*, aucune adaptation du contrat de bail, mais uniquement sa résiliation (BOHNET, op. cit., p. 23ss).

3.3 En l'espèce, l'appelante a procédé, le 27 octobre 2022, à la résiliation anticipée du contrat de bail la liant à l'intimée en se fondant sur l'art. 266g CO. La *clausula rebus sic stantibus* n'entrant en considération qu'à titre subsidiaire en l'absence de dispositions légales spéciales, il est douteux que l'appelante puisse s'en prévaloir alors qu'elle a déjà invoqué l'art. 266g CO, lequel constitue une concrétisation de la *clausula rebus sic stantibus*.

Cette question peut toutefois demeurer indécise dans la mesure où les conditions d'application de la *clausula rebus sic stantibus* ne sont en tout état pas réunies.

Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, la pandémie de Covid-19 a débuté en Suisse au mois de mars 2020, soit plusieurs mois avant la conclusion du contrat de bail litigieux intervenue au mois de septembre 2020. Il est dès lors manifeste que l'appelante n'est pas fondée à se prévaloir du caractère imprévisible de cette pandémie, ce qu'elle ne conteste d'ailleurs pas. Demeure en revanche litigieuse la question de savoir si la survenance d'une deuxième vague de contamination ainsi que le renforcement des mesures sanitaires jusqu'en 2022 ont constitué un changement imprévisible de circonstances ayant entraîné une rupture grave de l'équilibre contractuel. Ce n'est qu'à cette condition qu'une adaptation du contrat de bail pourrait entrer en ligne de compte.

Il est notoire que, lors de l'assouplissement des mesures de protection à compter du mois d'avril 2020, le virus SARS-CoV-2 circulait toujours. La diminution temporaire du nombre de contaminations ne résultait ainsi pas de la disparition du virus, mais essentiellement des mesures de protection mises en place par les autorités. Par ailleurs, des incertitudes subsistaient quant au caractère saisonnier du virus et la communauté scientifique évoquait déjà la possibilité d'une résurgence des infections, ce que l'appelante admet elle-même. La survenance d'une deuxième vague était en outre envisagée par les autorités suisses. L'Office fédéral de la santé publique a ainsi établi, dès le mois de juin 2020, un document intitulé "*Stratégie de préparation et de gestion en cas de reprise de l'épidémie de Covid-19 en Suisse*", lequel prévoyait notamment le rétablissement de mesures telles que le port du masque ou la fermeture temporaire de certaines entreprises en cas de hausse des contaminations.

Dans ces conditions, il ne saurait être retenu qu'au moment de la conclusion du contrat de bail en septembre 2020, l'évolution ultérieure de la pandémie, et en particulier la survenance d'une deuxième vague accompagnée de mesures restrictives, était imprévisible. Il suffit en effet que le changement de circonstances puisse être raisonnablement envisagé, et non que sa survenance soit certaine.

A cela s'ajoute que l'appelante n'a pas démontré que la dégradation de la situation sanitaire à compter du mois d'octobre 2020 aurait gravement altéré l'équilibre des prestations. Si elle a allégué avoir subi une baisse importante de son chiffre d'affaires en raison de la pandémie de Covid-19, elle n'a produit aucun document comptable permettant d'en évaluer l'étendue. Il n'est au demeurant pas établi, comme l'ont relevé les premiers juges, que les mesures de protection prononcées auraient empêché l'appelante de déployer son activité de production et de distribution de produits cosmétiques. L'article de presse produit faisant état d'une diminution des ventes de produits cosmétiques en raison de la crise sanitaire ne

saurait suffire à retenir que l'appelante aurait subi des pertes financières rendant le maintien du bail insupportable.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que les premiers juges ont refusé d'appliquer la *clausula rebus sic stantibus* à la présente cause.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait pas démontré avoir proposé un locataire de remplacement pour les locaux loués disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions.

Elle soutient que le motif invoqué par la bailleuse pour refuser le locataire de remplacement proposé, à savoir la nécessité d'un changement d'affectation des locaux loués impliquant des travaux, n'est pas valable dès lors que l'Hospice général a finalement ouvert un hôtel d'hébergement d'urgence à la même adresse sans qu'il ne ressorte du dossier qu'un changement d'affectation aurait été nécessaire. La loi n'exigerait au demeurant pas que le locataire de remplacement prenne directement contact avec le bailleur, mais uniquement que le locataire en place lui présente un candidat de remplacement, ce qu'elle avait fait. La proposition ayant été refusée par la bailleuse, la question d'une reprise du bail aux mêmes conditions n'avait pas pu être abordée. Il y avait donc lieu de considérer qu'elle était valablement libérée de ses obligations résultant du contrat de bail à tout le moins depuis le mois de décembre 2022.

4.1 En application de l'art. 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et 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). À 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).

Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.4 et 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1).

C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements nécessaires au sujet du candidat de remplacement. Il devra ainsi démontrer que le candidat est solvable, objectivement acceptable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Pour ce faire, le locataire sortant s'assurera que le candidat présente au bailleur tous les documents nécessaires (BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer et du bail à ferme, Commentaire pratique, 2017, n. 38 ad art. 264 CO).

La reprise du bail aux mêmes conditions implique le maintien des conditions du bail, en particulier la destination des locaux, sa durée, le montant du loyer et des frais accessoires, les sûretés (art. 257e CO), ainsi que toutes les autres clauses particulières du contrat (BISE/PLANAS, op. cit., no 67 ad art. 264 CO; LACHAT/BOHNET, Commentaire romand CO I, 2021, n. 6 ad art. 264 CO). Pour que le locataire soit libéré, il est essentiel que le successeur proposé soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.1).

4.2 En l'espèce, il ressort des développements qui précèdent que le refus de l'intimée d'accepter le locataire de remplacement proposé par l'appelante ne saurait être considéré comme injustifié si celui-ci n'était pas disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions.

La preuve que le candidat de remplacement était prêt à reprendre les locaux loués aux mêmes conditions incombait à l'appelante. Le fait que l'intimée aurait refusé que le bail soit repris par l'Hospice général avant même que cette question puisse être discutée ne saurait la dispenser d'apporter cette preuve.

Or, comme retenu par les premiers juges, aucun élément au dossier ne permet de considérer que l'Hospice général aurait accepté de reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions, en particulier s'agissant de la destination des locaux. Au contraire, il ressort du courriel du 16 juin 2022 de l'intimée qu'une reprise du bail par l'Hospice général supposait un changement d'affectation des locaux loués. Le témoin G_____ a en outre confirmé qu'un changement d'affectation était nécessaire afin que l'Hospice général puisse occuper les locaux loués. Le fait que l'Hospice général a ouvert, à une date indéterminée, un hôtel d'hébergement d'urgence à l'adresse des locaux loués ne modifie pas ce qui précède, dès lors que les conditions afférentes à ce contrat de bail ne sont pas connues.

Dans ces circonstances, il n'est pas critiquable d'avoir considéré que l'appelante n'avait pas établi, à satisfaction de droit, avoir proposé à l'intimée un candidat prêt à reprendre le contrat de bail litigieux aux mêmes conditions.

L'appelante n'a donc pas été valablement libérée de ses obligations contractuelles et est ainsi redevable du paiement du loyer jusqu'au 30 avril 2023, comme retenu par les premiers juges.

5. Il n'est pas contesté que l'arriéré de loyers et de charges demeurant dû s'élève à 13'139 fr. 70.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

- 6.** L'intimée requiert que l'appelante, respectivement son conseil, soit condamnée à une amende pour plaideur téméraire.

6.1 Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

A titre de procédé téméraire, l'on peut citer le fait de bloquer une procédure en multipliant les recours abusifs ou de déposer un recours manifestement dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 128 CPC).

Au sujet de l'art. 33 al. 2 LTF qui a un contenu similaire à l'art. 128 al. 3 CPC, le Tribunal fédéral a déclaré que cette disposition devait être appliquée de façon restrictive, à l'encontre de comportements abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 4.2).

6.2 En l'occurrence, il n'y a pas lieu d'infliger une amende à l'appelante ou à son conseil. En effet, il ne saurait être considéré que son appel était abusif ou d'emblée manifestement dénué de toutes chances de succès, la situation de fait n'étant pas identique à celle ayant donné lieu à l'arrêt ACJC/1305/2025 de la Cour de justice du 25 septembre 2025.

- 7.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 octobre 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/902/2025 rendu le 10 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26/2024-13.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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