



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27105/2011

ACJC/703/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JUIN 2014

Entre

A _____, domicilié _____, _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2013, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Hoirie de feu B _____, soit :

1) C _____, domiciliée _____,

2) D _____, domicilié _____,

3) E _____, domiciliée _____,

4) F _____, domicilié _____, intimés, comparant tous les quatre par Me Michael Kroo, avocat, route de Malagnou 32, case postale 360, 1211 Genève 17, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.06.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 29 août 2013, expédié pour notification aux parties le 12 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, constaté que le transfert de bail portant sur la surface commerciale d'environ _____ m² au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____ à Genève en faveur de G _____ était intervenu au 1^{er} septembre 2011 (ch. 1 du dispositif), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont retenu que les locataires des locaux en cause, exploités comme cabinet médical depuis le 1er octobre 2004, étaient en droit de transférer leur bail à G _____, en application de l'art. 263 CO, le refus formulé par le bailleur A _____ par courrier du 13 septembre 2011 n'étant pas fondé sur de justes motifs.

b. Par acte déposé le 11 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A _____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et au déboutement des locataires de leurs conclusions en transfert de bail.

c. Dans leur réponse du 7 novembre 2013, les locataires concluent au rejet de l'appel.

d. Les parties ont été avisées le 13 novembre 2013 de la mise en délibération de la cause, A _____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B _____, en tant que locataire, a conclu un bail avec A _____, bailleur, portant sur la location, dès le 1^{er} octobre 2004, de locaux destinés à l'exploitation d'un cabinet médical au _____^{ème} étage de l'immeuble situé 1 _____ à Genève. Conclu pour une durée initiale de cinq ans, jusqu'au 30 septembre 2009, le bail devait se renouveler ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation six mois au moins à l'avance. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à _____ fr.

b. Le 31 août 2011, B _____ a écrit au bailleur pour lui indiquer qu'il désirait remettre son cabinet médical, son état de santé ne lui permettant plus de travailler. G _____, _____, était disposé à reprendre le bail dès le 1^{er} septembre 2011.

c. Par courrier du 13 septembre 2011, A _____, par l'intermédiaire de la régie en charge de l'immeuble, a répondu qu'il refusait le transfert de bail, pour les "raisons principales" suivantes :

- "G_____ est déjà au bénéfice de deux contrats de bail dans l'immeuble I_____. A_____ considère que ce serait pour lui un inconvénient majeur si G_____ louait des locaux supplémentaires dans son immeuble;

- *La grandeur de l'ascenseur, dépendante de la configuration du hall d'entrée, ne permet déjà plus d'absorber le nombre d'utilisateurs, locataires et patients, actuels. L'usage que voudrait faire G_____ de vos locaux ne ferait qu'aggraver la situation actuelle."*

d. A cette même date, B_____ et G_____ ont conclu une convention aux termes de laquelle le premier remettait son cabinet médical au second, moyennant le paiement de _____ fr., englobant la patientèle et les locaux, y compris le contrat de bail. Cet accord était subordonné à l'acceptation du transfert de bail; en cas de refus, la somme payée devait être restituée à G_____. B_____ conservait le droit de pratiquer dans les locaux à raison d'un jour par semaine.

e. Par courrier du 21 septembre 2011, le locataire a renouvelé sa demande auprès du bailleur, exposant sa situation. Le bailleur lui a répondu qu'il n'entendait pas changer sa position, telle qu'exprimée dans son courrier du 13 septembre 2011.

f. Le 5 octobre 2011, B_____ a déposé une demande auprès du Tribunal des baux et loyers concluant au transfert de bail en faveur de G_____. Il a exposé avoir été hospitalisé de _____ 2011. Compte tenu de son état de santé, il devait définitivement cesser de travailler.

g. B_____ est décédé le _____ 2011.

h. La demande précitée a été considérée comme irrecevable, par jugement du 24 novembre 2011 du Tribunal des baux et loyers, au motif que le locataire aurait dû préalablement saisir la Commission de conciliation des baux et loyers.

i. Les héritiers de B_____ ont déposé une nouvelle requête le 12 décembre 2011, reprenant en substance les mêmes conclusions que la demande précédente. Non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers du 6 juillet 2012, l'affaire a été portée au Tribunal des baux et loyers le 3 août 2012.

j. Par avis du 27 janvier 2012, le bailleur a résilié le bail pour le 30 juin 2012, au motif qu'aucun membre de la succession n'avait d'intérêt à la reprise du bail puisqu'aucun n'était médecin. Cette résiliation a été contestée en temps utile et la procédure y relative (C/1856/2012) a été suspendue jusqu'à droit jugé dans la présente cause.

k. Dans le cadre de la présente procédure, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a entendu le bailleur, par l'intermédiaire de son avocat. A l'au-

dience du 31 janvier 2013, celui-ci a exposé que le refus du transfert de bail était motivé par le fait que G_____ était déjà locataire de plusieurs locaux dans l'immeuble, soit "sauf erreur trois contrats de bail". Dans la mesure où ces locaux étaient, selon le bailleur, sous-loués à d'autres médecins, "cela crée un grand va-et-vient dans l'immeuble. L'ascenseur ne peut plus absorber le nombre d'utilisateurs. Cela crée des nuisances. A_____ ne veut pas que son immeuble soit loué à un seul locataire. Il ne souhaite pas que son immeuble devienne une permanence médicale".

l. Il ressort de l'état locatif produit par le bailleur que le bâtiment en cause comporte _____ étages et comprend vingt-et-un locaux différents, soit seize surfaces commerciales et cinq appartements. En plus de G_____, l'immeuble est occupé par dix-huit locataires différents, dont la succession de feu B_____. Un appartement est vacant. Le _____ étage, de _____ m², est occupé par H_____ et le rez-de-chaussée, de _____ m², par I_____.

m. Entendu comme témoin par le Tribunal, G_____ a expliqué être titulaire de deux baux et exercer une activité médicale dans les deux locaux. Une de ces surfaces, située au _____ étage, devait être réaffectée au logement, de sorte qu'il devait la restituer d'ici à 2018. Il était associé à _____ autres médecins, qui lui versaient un pourcentage de leurs honoraires, et n'avait pas sous-loué les locaux. Il a confirmé avoir signé une convention avec feu B_____, portant sur la reprise du bail et de la clientèle pour _____ fr., étant précisé qu'à défaut de transfert de bail, cette somme devrait être remboursée. C'est lui qui s'acquittait du loyer du bail des héritiers de feu B_____, où travaillaient désormais _____ médecins, un à _____% et l'autre à _____%. Les loyers s'élevaient au total à _____ fr. par mois pour les trois locaux.

n. Egalement entendu comme témoin, J_____, administrateur de la régie, a confirmé être l'auteur de la lettre du 13 septembre 2011 adressée au locataire. Il a expliqué que A_____ était propriétaire de l'immeuble depuis une cinquantaine d'années ainsi qu'administrateur de H_____. D'après lui, G_____ sous-louait ses locaux à d'autres médecins, ce qui engendrait des allées et venues de clientèle dans l'immeuble, avec une utilisation accrue de l'ascenseur, qui était petit et ne pouvait être remplacé par une plus grande installation. Le refus du transfert de bail était, pour le propriétaire, une question de principe. Il avait même refusé la proposition de G_____ d'augmenter le loyer de 20%. La volonté du propriétaire était de ne pas remettre à bail des locaux à plus d'une personne. Comme il savait que G_____ allait mettre les locaux à disposition de plusieurs médecins, le transfert avait été refusé.

o. A la demande du Tribunal, le bailleur a produit un arrêt rendu le 19 octobre 2012 par le Tribunal fédéral dans la cause 4A_507/2012, l'opposant à K_____, locataire du même immeuble. Il ressort notamment de cet arrêt que le bailleur

avait invoqué l'exiguïté de l'ascenseur pour refuser la sous-location sollicitée par cette dernière, ce que toutes les instances judiciaires saisies n'avaient pas considéré comme un juste motif.

- C. L'argumentation des parties sera examinée ci-après 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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC.

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.

En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu au plus tôt le 13 septembre 2013. Déposé au greffe de la Cour le 11 octobre 2013, l'appel est déposé en temps utile.

1.2 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. S'agissant d'un litige portant sur la validité d'un transfert de bail, le Tribunal fédéral a considéré que la valeur litigieuse correspondait au prix de la remise des locaux telle qu'envisagée entre l'ancien locataire et le preneur (arrêt du Tribunal fédéral du 17 mars 2009 dans la cause 4A_545/2008, consid. 1.2).

En l'espèce, le prix du transfert de bail convenu entre les intimés et le précédent locataire s'élève à _____ fr., de sorte que le seuil prescrit par l'art. 308 al. 2 CPC est largement dépassé. L'appel est recevable sous cet angle.

1.3 L'appelant joint à son appel une copie du jugement, sans produire d'autres pièces, ce qui est conforme aux art. 311 al. 2 et 317 CPC.

2. **2.1** L'appelant considère avoir plusieurs justes motifs pour s'opposer au transfert du bail. Ainsi, il estime qu'il convient de tenir compte de "l'aspect subjectif de l'opération", soit de son sentiment selon lequel le locataire reprenant, par l'intermédiaire de "_____", serait "envahissant" et chercherait à s'étendre dans plusieurs locaux de l'immeuble. L'utilisation des locaux en cause par le locataire reprenant engendrerait également une charge excessive pour l'ascenseur, dans lequel ne pourraient prendre place que deux passagers. Par ailleurs, compte tenu de la résiliation du bail intervenue après le décès de B_____, les héritiers de ce

dernier n'auraient plus d'intérêt à céder le bail. Enfin, le montant du pas-de-porte convenu serait excessif.

2.2 Selon l'art. 263 al. 1 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO).

Lorsque les conditions légales du transfert sont réunies, le bailleur ne peut pas s'opposer au transfert du bail commercial. En ce sens, l'art. 263 CO instaure une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 583). Toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs. La notion de justes motifs de l'art. 263 al. 2 CO est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (art. 262 al. 2 let. c CO). Il y a de justes motifs dès qu'il y a risque de détérioration de la situation du bailleur. Pour déterminer s'il y a justes motifs, il convient généralement de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de déterminer si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO. La question se résout de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances (BOHNET/MONTINI, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, ad art. 263 n. 45).

2.3 En l'espèce, l'appelant a soutenu durant toute la procédure de première instance que les motifs du refus de transfert tenaient d'une part, à l'exiguïté de l'ascenseur et, d'autre part, à sa volonté de ne pas louer plusieurs locaux au même locataire.

2.3.1 Les premiers juges ont rejeté l'argument lié à l'exiguïté de l'ascenseur au motif principal que la reprise des locaux par un autre médecin qui poursuivrait la même activité médicale que le locataire transférant n'allait pas augmenter de façon significative le nombre de personnes susceptibles d'utiliser cette installation. De plus, l'appelant n'avait fait état d'aucune plainte formulée par des locataires de l'immeuble, ou par d'autres utilisateurs, au sujet de cette installation.

Dans la mesure où le bail conclu en septembre 2004 avec feu B _____ portait sur l'exploitation d'un cabinet médical, la poursuite du même type d'activité professionnelle dans les mêmes locaux ne devrait pas entraîner d'utilisation plus intensive des installations communes de l'immeuble. S'il est vrai que, selon les déclarations du témoin G _____, ce cabinet médical est désormais occupé par _____ médecins, l'un travaillant à _____ % et l'autre à _____ %, impliquant un nombre plus important de patients, cette augmentation théorique demeure toutefois mesurée. Il convient de surcroît de la mettre en rapport avec le total des surfaces commerciales de l'immeuble, soit seize selon l'état locatif fourni par

l'appelant en première instance. Au regard du nombre relativement important de personnes fréquentant d'ores et déjà ce bâtiment, soit pour venir y travailler, soit en tant que client ou patient, les allées et venues de quelques patients supplémentaires, potentiellement soignés par le _____ médecin exerçant à _____% dans les locaux en cause, ne représentent qu'un surcroît d'utilisation marginal. Vu sous cet angle, la situation du bailleur ne sera pas sensiblement péjorée, en raison de l'activité médicale déployée dans ce cabinet après la reprise du bail par G_____.

2.3.2 La jurisprudence a admis une définition large des justes motifs susceptibles d'être invoqués pour justifier le refus du bailleur. Certaines considérations subjectives peuvent également être retenues, telles qu'une inimitié ou une rivalité commerciale. L'un des buts de l'art. 263 CO consiste toutefois à donner au locataire de locaux commerciaux un droit, certes limité, au transfert de son bail, et non à le soumettre au simple bon vouloir du bailleur. Le législateur a ainsi entendu restreindre les possibilités de refus d'un tel transfert aux seuls cas fondés sur des justes motifs. Il ne saurait dès lors être question d'admettre n'importe quel sentiment subjectif comme un motif suffisant pour écarter une demande de transfert de bail. En l'espèce, la seule appréhension subjective de l'appelant, selon laquelle le locataire reprenant serait "envahissant" et chercherait à étendre ses activités dans plusieurs locaux de l'immeuble, apparaît insuffisante pour fonder un juste motif au sens de la disposition sus-évoquée.

2.3.3 Quant à la résiliation du bail, intervenue en janvier 2012 soit postérieurement à la demande de transfert, elle ne fait en elle-même pas obstacle audit transfert, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges. En effet, cette résiliation a été contestée, de sorte que les effets du congé sont en l'état suspendus. Il n'est de plus pas exclu que ce congé soit en définitive annulé.

2.3.4 Le montant exagéré de la remise de commerce peut, dans certains cas, justifier un refus de transfert du bail de la part du bailleur. Tel est par exemple le cas si ce montant ne peut pas raisonnablement être amorti jusqu'à la fin du bail ou si, ajoutés au loyer, les intérêts et amortissements du prêt y relatif compromettent la viabilité du commerce (LACHAT, op. cit., p. 586).

En l'espèce, l'appelant se contente d'affirmer, pour la première fois en appel, que la convention passée entre B_____ et G_____ ressortirait "d'un pas-de-porte non admissible". Cette affirmation n'est toutefois étayée par aucun élément probant, en particulier aucun chiffre. Il ne suffit en effet pas d'alléguer que le montant de la reprise convenu entre l'ancien et le nouveau locataire serait inadmissible, encore faut-il établir pourquoi. Le fait de n'invoquer ce motif qu'en appel conduit d'ailleurs à retenir qu'il est sans consistance ni fondement, du point de vue du bailleur, sans quoi la prétendue disproportion du montant de la reprise

aurait été invoquée avant même que les intimés ne saisissent l'autorité judiciaire, ou quoi qu'il en soit au plus tard durant la procédure de première instance.

3. En définitive, l'appel apparaît comme mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera en conséquence confirmé.
4. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).
5. La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 octobre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/914/2013 rendu le 29 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27105/2011-4-OOD.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.