

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27275/2013

ACJC/472/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 AVRIL 2015**

Entre

**A\_\_\_\_\_ SARL**, sise \_\_\_\_\_ (Genève), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 octobre 2014, comparant en personne,

et

**COMMUNE DE B\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ (Genève), intimée, représentée par l'agence immobilière D\_\_\_\_\_, route des Acacias 14, 1227 Les Acacias (Genève), comparant par Me Serge Patek, avocat, 6, boulevard Helvétique, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.04.2015.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1220/2014 du 28 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ Sàrl par la Mairie de B\_\_\_\_\_ (recte : la COMMUNE DE B\_\_\_\_\_) le 3 décembre 2013 pour le 31 août 2014, portant sur les locaux sis au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé 29, rue C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A\_\_\_\_\_ Sàrl une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 31 août 2015 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 28 novembre 2014, A\_\_\_\_\_ Sàrl appelle de ce jugement, qu'elle a reçu le 6 novembre 2014. Elle conclut à son annulation et, cela fait, à ce qu'une prolongation de bail lui soit octroyée jusqu'au 31 août 2018.

Elle considère que la prolongation de bail qui lui a été octroyée n'est pas suffisante et reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait qu'il ne lui sera pas possible de déménager pour le 31 août 2015, au vu de ses nombreuses recherches infructueuses, ainsi que des conséquences pénibles liées au congé.

**b.** Dans sa réponse du 9 janvier 2015, la COMMUNE DE B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement et au déboutement de A\_\_\_\_\_ Sàrl de toutes autres conclusions.

Outre la décision querellée (pièce 17), elle produit six pièces nouvelles, soit l'extrait du Registre du commerce relatif à A\_\_\_\_\_ Sàrl (pièce 14), un courrier de D\_\_\_\_\_, agence immobilière la représentant, à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève du 14 octobre 2014 (pièce 15), un courrier de D\_\_\_\_\_ à la locataire du 22 octobre 2014 (pièce 16), un courrier-circulaire de D\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2014 aux agences immobilières de Genève (pièce 18), un courrier de D\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2014 à la SOCIETE SUISSE DES ENTREPRENEURS (pièce 19) et un pli de D\_\_\_\_\_ à la locataire du 2 décembre 2014 (pièce 20).

**c.** Les parties ont été avisées le 19 février 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Le 14 août 2001, "Mairie de B\_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_ 11, propriétaire de l'immeuble sis au 29 C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ " représentée par la régie D\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) a conclu un contrat de bail à loyer avec E\_\_\_\_\_ portant sur un local commercial, destiné à accueillir un atelier de sanitaire, ferblanterie ou plomberie, sis rue C\_\_\_\_\_ 29.

Ce bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 15 août 2001 au 31 août 2002, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel était de 500 fr., charges comprises.

**b.** Par avenant du 1<sup>er</sup> décembre 2006, le contrat de bail a été transféré avec tous ses droits et obligations à A\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : la locataire), société ayant pour but l'exploitation d'une entreprise de sanitaires, de maintenance et de dépannage de toute installation y relative.

A\_\_\_\_\_ Sàrl allègue avoir partiellement repris la clientèle de E\_\_\_\_\_.

**c.** Par avis du 3 décembre 2013, la bailleresse a résilié le bail susmentionné pour le 31 août 2014 ou toute autre échéance utile, sans indiquer les motifs de la résiliation.

**d.** La locataire a contesté ce congé et requis la prolongation de son contrat de bail par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer en date du 18 décembre 2013. La cause, non conciliée, a été introduite devant le Tribunal le 24 février 2014. Devant cette autorité, la locataire a précisé ses conclusions, sollicitant une prolongation de son contrat de bail de six ans.

Elle a fait valoir que son déménagement porterait préjudice au bon déroulement de ses activités et qu'elle n'avait trouvé aucune solution de relogement malgré les recherches effectuées depuis la réception du congé.

**e.** Par pli du 7 janvier 2014, la bailleresse a indiqué à la locataire qu'elle souhaitait récupérer les locaux pour l'usage de la mairie.

**f.** Dans sa réponse du 20 juin 2014, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement de la locataire de ses conclusions.

Elle a exposé avoir besoin des locaux litigieux pour le stockage des archives de la commune, pour lesquelles elle ne disposait plus de place suffisante dans ses locaux sis chemin C\_\_\_\_\_ 11. En outre, la locataire n'avait pas prouvé que ses locaux devaient absolument se trouver dans la commune de B\_\_\_\_\_, qu'aucune solution de relogement n'avait été trouvée et que la résiliation du contrat de bail aurait pour elle des conséquences pénibles.

**g.** Lors de l'audience du 28 octobre 2014 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ Sàrl a persisté dans ses conclusions, si ce n'est en annulation du congé, à tout le moins en prolongation de bail.

Elle a expliqué que l'entreprise employait six personnes et était particulièrement active dans la région de B\_\_\_\_\_, soit dans les communes environnantes de F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ etc. Elle n'était pas totalement opposée à examiner des propositions de relocations, ni même à quitter les lieux, mais pour autant que

les nouveaux locaux soient adaptés à l'activité de la société, notamment en termes d'accès. Des locaux proposés à la rue Gutenberg 16 à la Servette n'étaient pas adéquats, car sis au premier étage et d'un accès malaisé. En outre, un déménagement engendrerait des frais, tant pour avertir les anciens clients que pour se faire une nouvelle clientèle et pour le déménagement lui-même. Dans tous les cas, il lui faudrait un laps de temps suffisant pour trouver des locaux adéquats et déménager.

La bailleresse, par la voix de sa représentante, a également persisté dans ses conclusions. Elle a précisé souhaiter récupérer les locaux litigieux car elle allait procéder, au début de l'année 2015, à d'importants travaux de rénovation dans les locaux qu'elle occupe rue C\_\_\_\_\_ 11. Le rez-de-chaussée du bâtiment, dont une partie est actuellement utilisée pour le stockage d'archives, allait être réaménagé afin d'en garantir l'accès aux personnes à la mobilité limitée.

Entendue en qualité de témoin, I\_\_\_\_\_, secrétaire à la mairie, a confirmé que la bailleresse souhaitait récupérer les locaux litigieux pour y stocker ses archives qui étaient actuellement déposées tant bien que mal sur les trois étages que comptait la mairie, que ce soit dans des armoires, des "compactus", voire dans les tiroirs des employés. Le but était d'avoir un local sécurisé, tant au niveau du feu qu'au niveau des dégâts d'eau, destiné à ces archives, ce qui n'était pas le cas actuellement. Il n'y avait pas de possibilité de stockage rue C\_\_\_\_\_ 11, qui ne comportait pas de cave et le local du rez-de-chaussée actuellement utilisé pour les archives allait être transformé en réception.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger.

- D.** Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu que la bailleresse avait établi avoir réellement besoin des locaux litigieux pour y stocker ses archives de sorte que le congé donné à la locataire était valable. La locataire avait repris de nombreux clients de son prédécesseur et son bassin de clientèle se trouvait à B\_\_\_\_\_ ainsi que dans les communes avoisinantes, de sorte qu'elle avait un intérêt à pouvoir demeurer dans les locaux litigieux jusqu'à ce qu'elle en trouve des nouveaux adéquatement situés et disposant d'un accès pratique. Elle employait six personnes, ce qui constituait également une circonstance à prendre en considération puisque, sans locaux, elle ne pouvait donner de travail à ses employés. Elle avait également rendu vraisemblable avoir déjà essayé de trouver des locaux de remplacement, auprès de différentes régies. La bailleresse s'était comportée de manière adéquate, notamment en donnant le congé déjà au mois de décembre 2013.
- E.** Il résulte encore de la procédure que par pli du 2 décembre 2014, la bailleresse a remis à la locataire des informations sur divers locaux commerciaux à louer respectivement à Meyrin, Carouge et Plan-les-Ouates.

---

## 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).

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).

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 196 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). S'agissant d'une demande de prolongation de bail, la valeur litigieuse se détermine 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).

**1.2** En l'espèce, devant le premier juge le litige portait sur la validité du contrat de bail ainsi que sur une éventuelle prolongation des baux pour une durée de six ans échéant au 31 août 2018 pour le cas où la première hypothèse serait retenue.

Compte tenu du loyer annuel, charges comprises, de 6'444 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

- 2.** 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).

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation de bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

Le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 1 let. a CPC).

---

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC).

3. 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).

En l'espèce, la pièce 14 produite par l'intimée, à savoir l'extrait du Registre du commerce, est recevable dans la mesure où il s'agit d'un fait notoire, à savoir qui peut être contrôlé par la consultation de publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1 et arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). Les pièces 18 à 20 sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont également recevables, ainsi que la pièce 17, soit le jugement entrepris (art. 311 al. 2 CPC).

En revanche, les pièces 15 et 16 existaient antérieurement au jugement entrepris. Dès lors, elles sont irrecevables, étant relevé qu'elles ne sont pas décisives pour l'issue du litige.

4. L'appelante ne remet en cause que la durée de la prolongation de bail octroyée, la validité du congé n'étant plus contestée. Elle soutient que le Tribunal n'aurait pas suffisamment pris en compte ses intérêts à obtenir une prolongation du contrat.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

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 locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 p. 230; arrêts du Tribunal fédéral

---

4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/201 du 2 avril 2013 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

**4.2** En l'espèce, l'appelante ne prétend pas que le Tribunal se serait fondé sur des critères erronés ou qu'il aurait méconnu des éléments de faits. Elle lui reproche uniquement son appréciation quant à la durée fixée pour la prolongation du bail, soit une année, échéant au 31 août 2015.

Les rapports de bail qui lient les parties existent depuis décembre 2006, soit un peu plus de neuf ans.

Le Tribunal a retenu que l'appelante a effectué des recherches infructueuses, alors même que la locataire n'a fait entendre aucun témoin ni produit aucun document à cet égard. Celle-ci n'a d'ailleurs déposé en appel aucune pièce prouvant qu'elle poursuivrait activement ses recherches, notamment qu'elle aurait pris contact avec les bailleurs des locaux que lui a signalés l'intimée.

Le Tribunal a, en outre, pris en compte le fait que l'appelante désire se reloger à proximité de ses locaux actuels, alors même qu'elle travaille essentiellement chez ses clients de sorte que son déménagement dans une autre région ne devrait pas avoir pour conséquence de lui faire perdre de la clientèle.

Il a enfin considéré que l'appelante désirait des locaux adéquats à son activité, soit un lieu où il est aisé d'accéder à un stock de matériel. A cela s'ajoute que l'appelante n'exerçant pas une activité soumise à autorisation, n'importe quel local commercial en rez-de-chaussée devrait lui convenir.

Il ne saurait être tenu compte des incidences directes du déménagement (frais déménagements, d'information des clients, etc.) qui interviendront même si la résiliation du bail devait être reportée.

En tenant compte du fait que l'intimée a donné son avis de résiliation sept mois avant la fin du bail, la prolongation d'une année supplémentaire accordée par le Tribunal permet à l'appelante de bénéficier d'une durée de dix-neuf mois pour se reloger. Comme il n'existe pas de pénurie s'agissant des locaux commerciaux, l'appelante devrait pouvoir trouver un nouveau local dans un tel délai, même si les nouveaux locaux n'auront pas forcément toutes les qualités de l'emplacement actuel, notamment en matière de loyer.

De son côté, l'intimée a prouvé un besoin urgent de disposer de place pour ses archives de sorte qu'on ne saurait repousser plus avant la libération des locaux.

Enfin, dans la mesure où la situation n'est pas de nature à évoluer, il se justifie de n'accorder qu'une unique prolongation du contrat de bail litigieux.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances précitées, c'est à juste titre que le Tribunal a accordé à l'appelante une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 31 août 2015.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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 138 III 182 consid. 2.6).

- 6.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 51 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 novembre 2014 par A\_\_\_\_\_ SARL contre le jugement JTBL/1220/2014 rendu le 28 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27275/2013-3-OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.*