

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4112/2013

ACJC/937/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 6 AOÛT 2014**

Entre

A\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2013, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée 49, rue C\_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.08.2014.

---

**EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/1239/2013 du 7 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 11 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a autorisé en faveur de D\_\_\_\_\_ le transfert du bail de B\_\_\_\_\_, portant sur la surface commerciale d'environ 86 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 49, rue C\_\_\_\_\_ à Genève, à compter de l'entrée en force dudit jugement, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que le refus de la bailleresse de consentir au transfert en raison des travaux de rénovation qu'elle entendait entreprendre dans le pâté d'immeubles concerné, ne reposait pas sur un juste motif au sens de l'art. 263 al. 2 CO. Le Tribunal a relevé que ce motif pourrait, selon les circonstances, constituer un motif de résiliation de bail, mais non justifier un refus de transfert de bail, puisqu'un changement de locataire ne péjorait en rien la situation de la bailleresse, qui conservait ses droits envers la bénéficiaire en raison de la subrogation. La proximité de l'échéance du bail n'y changeait rien, étant précisé que la bénéficiaire du transfert connaissait le terme prochain du bail et s'en accommodait. La question de l'intérêt de D\_\_\_\_\_ à la reprise du fonds de commerce n'était, au surplus, pas pertinente. Le refus de lui transférer le bail était en conséquence infondé, faute pour la bailleresse de s'exposer à un risque de détérioration de sa situation.

- B. a. Par acte déposé le 12 décembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante ou la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut principalement à ce qu'il soit dit et constaté que son refus d'autoriser le transfert de bail de B\_\_\_\_\_ repose sur de justes motifs et au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions.

Dans son acte d'appel, l'appelante allègue que les premiers juges ont retenu à tort que les motifs qui fondaient son refus de transférer le bail litigieux ne constituaient pas de justes motifs et qu'ils avaient ainsi violé l'art. 263 al. 2 CO. Elle invoque des doutes au sujet de la solvabilité de D\_\_\_\_\_, en l'absence de justificatif clair tel qu'un bilan ou une attestation de non-poursuites. Elle estime que le montant de reprise était exagéré, faute de pouvoir être amorti d'ici l'échéance prochaine du bail, non reconduit, et qu'elle pouvait par conséquent raisonnablement refuser le transfert dès lors qu'elle s'exposait à un risque de détérioration de sa situation ou à des difficultés.

De plus, l'appelante soutient que son intention d'entreprendre des travaux de rénovation de toute la barre d'immeubles rendait l'exploitation d'un cabinet dentaire et, partant, la reconduction du bail impossible au-delà de sa prochaine échéance contractuelle, ce qu'elle avait depuis lors confirmé par avis de résiliation officiel. Elle précise que la locataire entendait par ailleurs diminuer, puis cesser son activité dans les locaux à une date s'avérant compatible avec l'échéance du bail, contrairement à la bénéficiaire, qui s'engageait à reprendre les locaux pour un montant ne

---

pouvant manifestement pas être amorti d'ici l'échéance du bail, étant ainsi sous-entendu qu'elle solliciterait à tout le moins une prolongation. Elle prétend qu'une telle prolongation serait dans cette hypothèse plus volontiers accordée à une locataire qui débute ses activités dans des locaux dont le bail a été résilié, plutôt qu'à une locataire qui entend cesser son activité à court terme et que, en ce sens, elle s'exposait à un risque concret de détérioration de sa situation ou à des difficultés.

**b.** Dans sa réponse du 31 janvier 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée ou la locataire) conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante de toutes autres ou contraires conclusions.

L'intimée soutient que la bailleuse ne disposait d'aucun motif permettant de justifier son refus de transférer le bail à D\_\_\_\_\_. La locataire rappelle avoir formulé plusieurs demandes de transfert de bail en faveur de cette dernière, auxquelles la bailleuse s'est opposée en invoquant sa volonté de récupérer les locaux, sans toutefois évoquer la solvabilité de la candidate. Elle soutient qu'à aucun moment des renseignements supplémentaires sur la candidate n'ont été exigés, alors que des pièces complémentaires attestant de sa situation financière auraient pu, le cas échéant, lui être communiquées.

Par ailleurs, la locataire dément le risque financier allégué par la bailleuse et déclare avoir réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 300'000 fr. par an au cours des dernières années. Elle ajoute que l'amortissement du montant de reprise du fonds de commerce est une question indépendante de la capacité de la candidate à s'acquitter du loyer. La locataire précise que le bail pourrait subsister au-delà de l'échéance en cas de prolongation, et ceci quel que soit le titulaire du bail.

**c.** Les parties ont été avisées le 27 mars 2014 par le greffe de la Cour de justice que la cause est gardée à juger.

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

**a.** La bailleuse est une société anonyme qui a pour but tout genre d'opération immobilière, en particulier l'acquisition, la vente, l'intermédiation et l'exploitation, le projet et l'exécution de tout genre de travaux de construction et de transformation.

Elle est notamment propriétaire de l'immeuble sis 49, rue C\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** La gérance de l'immeuble a été confiée à E\_\_\_\_\_, dont la raison sociale est devenue F\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie).

**c.** Par cession de bail du 27 novembre 1997, B\_\_\_\_\_ est devenue locataire d'une surface commerciale d'environ 86 m<sup>2</sup> située au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un cabinet dentaire. B\_\_\_\_\_ dit s'être acquittée d'un montant de 70'000 fr. pour la reprise du cabinet dentaire précédent.

Le bail cédé, qui a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 1989 avec pour première échéance le 31 mars 1999, s'est ensuite renouvelé tacitement de cinq ans en cinq ans.

**d.** Par jugement du 8 mars 2004, le Tribunal, statuant d'accord entre les parties, a prorogé le bail jusqu'au 31 mars 2009, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties, nécessitant un préavis de six mois.

**e.** Le loyer mensuel indexé à l'ISPC, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'352 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**f.** Par courrier du 1<sup>er</sup> mai 2010, B\_\_\_\_\_ a informé la régie qu'elle envisageait de remettre son cabinet dès 2011 pour des raisons de santé. Elle souhaitait de la régie qu'elle lui garantisse que le bail puisse être transféré, puis renouvelé de cinq ans en cinq ans, sans majoration de loyer au moment de la cession.

Dans sa réponse du 21 mai 2010, la régie a déclaré qu'il était prématuré pour la bailleuse de se prononcer quant à un éventuel renouvellement du bail, au vu de l'échéance lointaine du bail au 31 mars 2014, ainsi que sur les autres questions de la locataire.

**g.** Lors d'un entretien tenu le 1<sup>er</sup> juin 2011 dans les locaux de la régie, B\_\_\_\_\_, en présence de son époux, s'est vue informée de ce que la bailleuse envisageait d'effectuer des travaux de rénovation de l'immeuble qui pourraient avoir des conséquences sur le renouvellement de son bail, respectivement sur le montant du loyer. B\_\_\_\_\_ a indiqué qu'au cas où elle ne pourrait pas remettre son cabinet dentaire, elle perdrait une somme qu'elle estimait être de 115'000 fr., correspondant à la remise de ce cabinet, montant qu'une intéressée médecin-dentiste s'était dite prête à payer. A cela s'ajouteraient des dommages-intérêts, non chiffrables à ce stade, liés à l'obligation d'interrompre les traitements de ses patients, ce qui par ailleurs n'était déontologiquement pas acceptable.

**h.** Par courriel du 5 août 2011, B\_\_\_\_\_ a rappelé à la régie ce qui précède, la priant de la tenir informée de la suite qu'elle réserverait à son bail.

**i.** Par pli du 13 septembre 2011, B\_\_\_\_\_ a sollicité une nouvelle fois de la régie des informations concernant l'avenir de l'immeuble et, par conséquent, celui de son cabinet dentaire.

**j.** Le 5 octobre 2011, la régie l'a informée que le bail ne serait pas reconduit à sa prochaine échéance, soit au 31 mars 2014. La bailleuse étudiait les possibilités de rénovation de l'immeuble (intérieur/extérieur) et envisageait d'entreprendre ces travaux.

---

**k.** Par courrier du 5 juillet 2012 adressé à la régie, D\_\_\_\_\_, se référant à un entretien du 25 juin 2011 dans les locaux de la régie au cours duquel il lui avait été communiqué qu'aucun transfert de bail en sa faveur n'était envisageable, a sollicité une réponse écrite à ce sujet, puisqu'elle était très intéressée par la reprise du cabinet de B\_\_\_\_\_ et souhaitait poursuivre cette transaction.

**l.** Par requête déposée auprès de la Commission de conciliation des baux et loyers le 18 juillet 2012, B\_\_\_\_\_ a assigné la bailleuse en paiement de 115'000 fr. à titre de dommages et intérêts fondés sur le refus d'entrer en matière sur sa demande de transfert de bail. Cette procédure, enregistrée sous le numéro de cause C/15090/2012, a été portée devant le Tribunal le 11 février 2013 et a été suspendue le 16 septembre 2013 jusqu'à droit jugé dans la cause objet de la présente procédure.

**m.** Le 3 octobre 2012, B\_\_\_\_\_ a sollicité le transfert de son bail en faveur de D\_\_\_\_\_, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2013. Elle a indiqué que le montant de la reprise s'élevait à 70'000 fr., qu'il correspondait à l'estimation du goodwill 2013, annexée à la requête, en 52'460 fr. auquel s'ajoutait environ 40% de la valeur estimée des installations, instruments et appareils existants pour 17'540 fr. Etaient joints à ce courrier les avis d'impôts sur le revenu 2010 et 2011, l'autorisation de pratiquer et le casier judiciaire de la candidate.

**n.** Par courriers des 3 janvier, 11 février et 26 mars 2013, l'ASLOCA, pour le compte de la locataire, a rappelé à la régie qu'elle attendait une réponse concernant sa demande de transfert et qu'elle souhaitait connaître les motifs d'un éventuel refus de la candidature de D\_\_\_\_\_.

Aucune suite n'a été donnée à ces courriers.

**o.** Dans sa demande en transfert de bail formulée par requête du 27 février 2013, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 9 avril 2013 et portée devant le Tribunal le 15 avril 2013, B\_\_\_\_\_ a conclu préalablement à la dénonciation de l'instance à D\_\_\_\_\_ et principalement à ce que le Tribunal ordonne le transfert de son bail commercial à cette dernière dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

**p.** Par ordonnance du 3 mai 2013, le Tribunal a fixé à B\_\_\_\_\_ un délai au 17 mai 2013 pour lui communiquer l'adresse de D\_\_\_\_\_. A réception de cette information, le Tribunal a transmis à cette dernière par courrier recommandé du 14 mai 2013 la demande de dénonciation d'instance formée à son encontre par B\_\_\_\_\_ et l'a invitée à prendre toutes les mesures nécessaires qu'elle jugerait utiles. Aucune suite n'y a été donnée.

**q.** Dans son mémoire de réponse du 12 juin 2013, la bailleuse a refusé de donner suite à la demande de transfert de bail de la locataire. Elle a indiqué que ce refus était justifié par le fait qu'elle allait entreprendre d'importants travaux de rénova-

---

tion de toute la barre d'immeubles sis 1, rue G\_\_\_\_\_, 49, rue C\_\_\_\_\_ et 2, place de H\_\_\_\_\_ dont elle était propriétaire et que ces travaux étaient incompatibles avec l'exploitation d'un cabinet dentaire. Le fait que le bail était très proche de son échéance contractuelle du 31 mars 2014 constituait également un motif d'empêchement. Au surplus, elle a observé qu'il ne paraissait pas concevable que le montant de la reprise de 70'000 fr. puisse être amorti entre le 1<sup>er</sup> juillet 2013, date de l'effet sollicité du transfert, et le 31 mars 2014, échéance contractuelle du bail.

Elle a conclu à ce que le Tribunal constate que le refus d'autoriser le transfert repose sur de justes motifs et à ce qu'il déboute la demanderesse de toutes ses prétentions relatives au transfert du bail.

r. Lors de l'audience de débats du 16 septembre 2013, le Tribunal a interrogé les parties. I\_\_\_\_\_, gérant d'immeuble pour le compte de la régie, convoqué en qualité de témoin, s'est excusé pour son absence.

B\_\_\_\_\_, âgée de 62 ans, a déclaré qu'elle voulait remettre son cabinet pour des raisons de santé, puisqu'elle souffrait d'arthrose aux mains et de problèmes de dos. Elle souhaitait prendre sa retraite au plus tard en été 2014 et diminuer d'ici-là son temps de travail. A partir de janvier 2014, elle réduirait sa présence hebdomadaire actuellement de trois jours à un jour, tandis que D\_\_\_\_\_, qui travaillait comme médecin indépendant dans son cabinet depuis novembre 2012, augmenterait d'autant son taux d'activité. Cette répartition se ferait indépendamment d'un éventuel transfert du bail en faveur de cette dernière. L'intimée a confirmé que D\_\_\_\_\_ avait remis à la régie tous les documents au sujet de sa solvabilité, ainsi que son autorisation de pratiquer et qu'elle n'avait pas pu produire d'attestation de non-poursuite car elle était domiciliée en France. Elle n'avait jamais reçu de réponse de la régie quant à ses demandes de transfert de bail, la première ayant été adressée en octobre 2012, avant son arrivée dans le cabinet. Le prix du transfert, comprenant la clientèle, était convenu à 70'000 fr., D\_\_\_\_\_ pouvait rester jusqu'au 31 mars 2014. Le fait que ce montant ne pourrait être amorti que dans trois ou quatre ans n'avait pas été évoqué dans les négociations puisque le bail n'avait pas été résilié et qu'il s'agissait donc de faits hypothétiques. D\_\_\_\_\_ était de toute manière d'accord de reprendre le bail même s'il n'était pas renouvelé à son échéance du 31 mars 2014.

Le responsable de la régie, J\_\_\_\_\_, a déclaré que le p<sup>ât</sup>é d'immeubles allait être restructuré à l'intérieur et rénové à l'extérieur. Le conseil de la bailleresse a précisé que la demande d'autorisation de travaux n'avait pas encore été déposée, car le nom de l'architecte qui avait gagné la mise en concours n'était connu de la bailleresse que depuis juillet 2013.

Sur question du Tribunal, J\_\_\_\_\_ a répondu qu'un transfert de bail ne changeait fondamentalement pas grand-chose à la situation, mais que la bailleresse n'entendait pas se lier à un nouveau locataire, et qu'elle souhaitait éviter une demande de prolongation de bail, ce que le Tribunal a rappelé être indépendant de la question de la titularité du bail.

Au terme de l'audience, les parties s'en sont rapportées à justice concernant l'audition de D\_\_\_\_\_ et de I\_\_\_\_\_ et ont sollicité des plaidoiries écrites. Un délai au 15 octobre 2013 leur a été imparti à cet effet.

s. Par avis officiel du 16 septembre 2013, la bailleresse a résilié le bail de B\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2014 en raison de la rénovation globale de l'immeuble et de la restructuration des surfaces aux étages. La contestation du congé fait l'objet d'une procédure pendante en conciliation (cause n° C/22202/2013).

t. Dans leurs plaidoiries écrites du 15 octobre 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La bailleresse a relevé avoir appris lors de l'audience du Tribunal que D\_\_\_\_\_ travaillait, sans son consentement, chez la locataire, ce qu'elle assimilait à une sous-location non autorisée.

u. Par courrier du 15 octobre 2013, elle a mis en demeure la locataire de mettre un terme à la sous-location dans un délai échéant au 15 novembre 2013, sous menace de résiliation anticipée de son bail.

v. Par avis officiel du 10 décembre 2013, la bailleresse a résilié le bail de B\_\_\_\_\_ de manière anticipée, avec effet au 31 janvier 2014, se référant à sa mise en demeure du 15 octobre 2013.

**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. 2013 n. 9 ad art. 308 CPC).

**1.2** En l'occurrence, le litige porte sur la validité du refus d'autoriser le transfert du bail. La valeur litigieuse s'élève dès lors à tout le moins au montant des loyers entre le 1<sup>er</sup> juillet 2013, date de l'effet sollicité du transfert, et le 31 mars 2014, échéance contractuelle du bail.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'352 fr. La valeur litigieuse est par conséquent supérieure à 10'000 fr. (2'352 fr. x 9 mois = 21'168 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.

**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. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'occurrence, l'intimée indique que le bail a été résilié de manière anticipée par avis officiel du 10 décembre 2013, avec effet au 31 janvier 2014. Ces faits nouveaux sont dès lors recevables, puisqu'ils sont postérieurs au jugement que-  
rellé, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont manifestement rem-  
plies.

**3. 3.1** Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO).

Le transfert du bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur. Le consentement de ce dernier, exigé par l'art. 263 al. 1 CO, suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ACJC/234/2014 du 24 février 2014 consid. 2.1).

Le bailleur doit ensuite consentir au transfert. Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire sortant et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert (ATF 125 III 226 consid. 2b). Le silence

---

conservé par le bailleur face à une demande de transfert du bail doit être interprété comme un refus (ACJC/967/2013 du 7 août 2013 consid. 4.3.3).

Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs. Dans la procédure intentée par le locataire, le bailleur (même s'il n'a pas répondu à la demande du locataire) peut se prévaloir d'un juste motif et invoquer son droit de s'opposer au transfert de bail (ACJC/234/2014 du 24 février 2014 consid. 2.1 et les références citées).

La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (BARBEY, *Le transfert du bail commercial*, in SJ 1992 p. 52; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 586). Le bailleur peut notamment refuser son consentement lorsque le montant de la remise du commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du bénéficiaire du transfert (ZMP 1998 n. 6, consid. 3.5.b et 7) ou si le transfert est lié à une opération de pas-de-porte abusive (WEBER, *Commentaire bâlois*, 5<sup>ème</sup> éd., 2011, n. 5 ad art. 263 CO).

Selon certains auteurs, le bailleur peut également refuser son consentement si le bail est proche de son terme (BARBEY, *op. cit.*, p. 56) ou bien s'il a déjà été résilié et prolongé judiciairement (HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 19 art. 263 CO; GIGER, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses*, Zurich, 1995, p. 142-143). D'autres sont d'avis qu'en cas de transfert, le bailleur ne subit aucun préjudice, puisque le bénéficiaire se retrouve dans la même situation que le transférant et donc dans l'obligation de quitter les locaux à la date résultant du congé. Il est cependant évident que, dans ces hypothèses le bénéficiaire du transfert n'a guère d'intérêt à la reprise du fonds de commerce et au transfert de bail (LACHAT, *op. cit.*, p. 587, n. 3.3.7).

**3.2** En l'occurrence, l'appelante n'a jamais donné son consentement au transfert. Elle a en revanche manifesté sa volonté de mettre un terme au bail à sa prochaine échéance, soit le 31 mars 2014, afin d'entreprendre des travaux et souhaité s'en tenir au maintien des rapports existants jusqu'à cette date.

Dans un premier moyen, la bailleuse invoque les doutes quant à la solvabilité de la candidate au transfert, d'une part liés à l'absence de pièces comptables complètes et, d'autre part, en raison du montant exigé pour la reprise, qu'elle considère excessif au vu des perspectives d'amortissement, compte tenu de la prochaine échéance du bail.

Une demande de transfert, accompagnée des avis d'impôts de la candidate pour les deux dernières années, de son autorisation de pratiquer et d'un extrait de casier judiciaire, a été soumise à l'autorisation de la bailleuse le 3 octobre 2012 par l'intermédiaire de l'ASLOCA. Le dossier de D\_\_\_\_\_ comprenait également la mention de la reprise du cabinet pour un montant de 70'000 fr. La bailleuse reproche à la candidate de ne pas lui avoir remis le bilan de son activité ni

d'attestation de non-poursuite. Elle possédait néanmoins les renseignements nécessaires pour lui permettre de se prononcer en toute connaissance de cause sur ses capacités à s'acquitter du loyer et pouvait requérir des pièces supplémentaires si elle le jugeait utile. Elle n'a cependant pas réclamé de précision et n'a donné aucune réponse aux multiples tentatives de l'intimée d'obtenir des informations. L'appelante était pourtant en mesure d'apprécier la situation financière de la candidate et n'a nullement démontré que sa solvabilité était compromise. Pour cette raison, la bailleuse ne disposait pas d'un juste motif de refus lié à l'absence de documents au sujet de la solvabilité de la bénéficiaire du transfert.

Par ailleurs, le montant du transfert ne peut être valablement invoqué par le bailleur comme motif que dans la mesure où le caractère excessif du prix de la reprise de commerce peut affecter la solvabilité du reprenant et permettre de douter de sa capacité d'assumer le paiement du loyer. A ce propos, LACHAT (op. cit., p. 586, n. 137) considère que "le montant de la reprise est exagéré s'il ne peut pas légitimement 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". C'est sous cet angle uniquement que le bailleur peut examiner le montant de la transaction pour juger s'il est ou non excessif.

Or, le chiffre d'affaires du cabinet, supérieur à 300'000 fr. par an au cours des dernières années, ainsi que les ressources financières de la candidate au transfert ne permettaient pas de douter qu'elle soit en mesure de s'acquitter régulièrement du loyer. La question de la proximité du terme du bail concerne davantage le reprenant et le transférant dans leurs négociations relatives au prix de la remise de commerce, que la bailleuse. Au moment de la demande de transfert, le bail n'avait pas été résilié par l'appelante et rendait hypothétique son échéance au 31 mars 2014.

En tout état de cause, le montant de reprise du commerce ne semblait pas affecter la capacité de la bénéficiaire de s'acquitter du montant du loyer, puisqu'elle était en mesure de reprendre une clientèle déjà constituée. Au vu des montants réalisés au cours des dernières années, elle pouvait légitimement s'attendre à atteindre un chiffre d'affaires proche de 300'000 fr., puisqu'elle travaillait déjà dans les locaux et devait reprendre l'exploitation comprenant la clientèle. La viabilité du cabinet n'était ainsi pas manifestement en péril et la bailleuse ne devait pas craindre pour le paiement du loyer. De ce point de vue également, l'appelante n'avait donc aucun juste motif de s'opposer au transfert en raison du montant excessif de la reprise.

**3.3** Dans un second moyen, l'appelante soutient qu'elle était en droit de s'opposer au transfert de bail au vu de la prochaine échéance de celui-ci et de son souhait de réaliser des travaux de rénovation.

La prolongation du bail est un droit accessoire du bail édicté en faveur du locataire qui peut y prétendre si les conditions légales en sont remplies (art. 272 CO). Le transfert n'affecte en rien le contenu et la durée du bail, ce qui inclut les éven-

tuelles prolongations de bail. L'appelante suggère qu'une prolongation serait plus facilement accordée à une locataire commerciale qui débute son activité dans les locaux qu'à une locataire en voie de cesser son activité. Or, la jurisprudence a admis, à titre exceptionnel, que le bail commercial pouvait être prolongé s'il s'agissait de permettre au locataire d'atteindre l'âge de la retraite ou de liquider son entreprise dans de meilleures conditions (arrêts du Tribunal fédéral 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et 4C.14/1995 du 2 mai 1995 consid. 4a).

L'argument de la bailleuse selon lequel elle pouvait s'opposer au transfert du bail en raison de l'échéance prochaine n'est pas apte à fonder son refus, puisque la bénéficiaire du transfert était subrogée dans les droits de la transférante.

Dans ces circonstances, la bailleuse ne s'exposait à aucun risque de détérioration de sa situation et ne disposait dès lors d'aucun juste motif pour refuser son consentement au transfert de bail sollicité par la locataire en faveur de D\_\_\_\_\_.

**3.4** Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé et le transfert autorisé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 décembre 2013 par la A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1239/2013 du 7 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4112/2013-5-OOD.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

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 Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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.*