



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5397/2023

ACJC/493/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 8 AVRIL 2025**

Entre

CAISSE DE PREVOYANCE A _____, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 septembre 2024, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8,

et

B _____, sise _____ (Maroc), intimée, représentée par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 mai 2025.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/889/2024 du 17 septembre 2024, le Tribunal des baux et loyers a débouté la CAISSE DE PRÉVOYANCE A_____ des fins de sa demande (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

B. a. Par acte expédié le 11 octobre 2024 à la Cour de justice, la CAISSE DE PRÉVOYANCE A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à son annulation et, cela fait, à ce que [la société] B_____ soit condamnée à lui verser la somme de 193'205 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 30 novembre 2022 ainsi que la somme de 7'124 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2024.

Elle a produit une pièce nouvelle.

b. Dans sa réponse du 13 novembre 2024, B_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 27 janvier 2025 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a.a La CAISSE DE PRÉVOYANCE A_____ est propriétaire de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève.

a.b B_____ est une société anonyme de droit marocain sise à D_____ (Maroc).

La succursale genevoise de la compagnie inscrite au Registre du commerce de Genève a son siège au no. _____, route 2_____ au E_____ [GE].

b. Par contrat du 24 avril 1975, B_____ a pris à bail des locaux commerciaux dans l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève, afin de les utiliser comme bureaux pour sa succursale genevoise.

Le loyer annuel initial a été fixé à 38'500 fr., charges non comprises. Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans et un mois, soit jusqu'au 30 juin 1985 et devait se renouveler tacitement d'année en année.

c. Selon avis officiel de "majoration de loyer ou autres modifications du bail" daté du 9 septembre 2009, adressé à "B_____, case postale 3_____, 1211 Genève", produit en copie par la bailleresse, le loyer restait, dès le 1^{er} juillet 2010, inchangé à 80'316 fr. et les charges à 3'696 fr. La nouvelle échéance du bail était portée au

30 juin 2015, avec renouvellement de cinq ans en cinq ans. Le motif indiqué de cette modification était : "proposition d'un nouveau bail de 5 ans indexé dès le 01.07.2010 (art. 269b CO) renouvelable de cinq ans en cinq ans. Index de référence : août 2009, soit 103,1 (base décembre 2005 = 100)".

La locataire a contesté avoir reçu cet avis.

d. Par avis du 10 mai 2011, adressé à "B_____, case postale 3_____, 1211 Genève", le loyer annuel net a été porté à 81'792 fr. dès le 1^{er} juillet 2011, adaptation étant faite par rapport à l'indice des prix du mois d'août 2009.

e. Par courrier du 24 juin 2011, B_____ a sollicité un éclaircissement concernant le calcul de la modification du loyer précitée. Selon son propre calcul, le nouveau loyer devrait être de 80'799 fr. 36, relevant que l'indice des prix de base de 2005 était de 105 alors que l'indice des prix était désormais de 100,8.

f. Le 28 juin 2011, la bailleuse a expliqué que le bail avait été reconduit pour une période de cinq ans par avis du 9 septembre 2009 avec un loyer indexé et précisé que l'indice des prix était passé de 103,1 en août 2009 à 105 en avril 2011.

g. Par requête du 29 novembre 2021 (C/4_____/2021), déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 6 avril 2022 et portée devant le Tribunal le 3 mai 2022, "B_____, succursale de Genève", a assigné A_____ en validation de consignation du loyer, en exécution de travaux, en réduction de loyer à raison de 50% dès le 1^{er} mars 2018 et en restitution du trop-perçu de loyer en découlant.

La demande formée le 3 mai 2022 devant le Tribunal a été déclarée irrecevable par jugement du 25 avril 2023.

Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour de Justice du 27 novembre 2023, qui a rectifié la qualité de B_____, la procédure étant renvoyée au Tribunal, devant lequel elle est actuellement pendante.

h. Par courrier adressé à F_____ (ci-après : la régie) le 23 mars 2022, la locataire a déclaré résilier le bail pour le 30 juin 2022, en raison du mauvais état des locaux.

i. Par courrier du 29 mars 2022, la régie a répondu que le contrat ne prenait fin que le 30 juin 2025, de sorte que la locataire restait redevable du loyer, sous réserve d'une restitution anticipée des locaux moyennant présentation d'un locataire de remplacement.

j. La locataire a contesté ladite date d'échéance du bail par courrier du 12 avril 2022, se référant au contrat du 24 avril 1975.

k. Par courriel du même jour, la régie lui a fait parvenir l'avis du 9 septembre 2009 selon lequel le bail se renouvelait de cinq ans en cinq ans.

B_____ a répondu ne pas avoir trouvé de trace de cet avis, qu'elle contestait avoir reçu.

La régie lui a indiqué ne pas être en mesure de fournir la preuve de l'envoi recommandé contenant ledit avis, mais a relevé que tous les courriers étaient envoyés à la même adresse (case postale 3_____, 1211 Genève), laquelle figurait dans le courrier que B_____ lui avait adressé le 24 juin 2011.

l. Le 19 mai 2022, B_____ a annoncé à la bailleuse qu'elle libérerait les locaux avant le 30 juin 2022, moyennant intervention d'un huissier pour le constat de leur état, ainsi que la remise des clés.

m. Le 5 juillet 2022, A_____ a suggéré à la locataire de remettre les clés à la régie, une telle restitution ne valant cependant pas libération de ses obligations contractuelles qui courraient jusqu'au 30 juin 2025.

n. Par requête déposée le 28 février 2023 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 16 mai 2023 et portée devant le Tribunal le 9 juin 2023, la bailleuse a conclu au paiement de 78'583 fr. 50 plus intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2022, à titre d'arriérés de loyer, ainsi qu'à la condamnation de la locataire au versement de la somme mensuelle de 7'124 fr., plus intérêts à 5% dès chaque échéance, à compter du 1^{er} juillet 2023.

La demanderesse a produit un décompte selon lequel la locataire avait cessé de verser le loyer dès le mois de juillet 2022.

o. Par réponse du 27 septembre 2023, B_____ a conclu au déboutement de A_____.

p. Dans une écriture du 12 décembre 2023, la bailleuse a considéré que la locataire n'ayant pas contesté l'avis du 10 mai 2011, elle avait admis être soumise à un loyer indexé et donc à un contrat courant sur une période de cinq ans, comme prévu par l'avis du 9 septembre 2009.

q. Les débats principaux ont été ouverts lors de l'audience du Tribunal du 23 décembre 2024.

r. La bailleuse a actualisé ses conclusions lors de l'audience du Tribunal du 28 mai 2024, réclamant un montant de 157'585 fr. 70. Elle a assuré que les locaux n'étaient toujours pas reloués, malgré les annonces de la régie.

s. Par plaidoiries écrites du 27 juin 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

B_____ a allégué nouvellement ne pas avoir reçu le courrier de A_____ du 28 juin 2011.

La demanderesse a répliqué le 8 juillet 2024, contestant la recevabilité de cet allégué.

La cause a été gardée à juger à l'issue d'un délai de 10 jours dès notification de cette réplique.

t. Dans son jugement du 17 septembre 2024, le Tribunal a considéré que la modification du contrat dont se prévalait la bailleresse devait être considérée *in concreto* comme étant défavorable à la locataire puisque celle-ci avait souhaité par la suite résilier le contrat pour son échéance annuelle – comme le lui permettait le contrat de bail de base. Or, au vu de la contestation par la locataire de la réception de l'avis du 9 septembre 2009, il incombait à A_____ de produire les traces du recommandé, ce d'autant que l'adresse s'y trouvant ne correspondait pas à celle figurant au Registre du commerce pour la succursale. A cela s'ajoutait que l'avis ne contenait pas la motivation de la modification.

Référence était certes faite à l'avis du 9 septembre 2009 dans le courrier de la bailleresse du 28 juin 2011 présentant le calcul du loyer, en réponse à une demande d'éclaircissement de la locataire. Cette dernière s'était ensuite acquittée du loyer nouvellement fixé, acquiesçant ainsi à celui-ci. Il ne pouvait toutefois en être déduit qu'elle aurait admis la notification dudit avis.

L'avis du 9 septembre 2009 étant dépourvu d'effets, la locataire avait valablement résilié le contrat pour le 30 juin 2025 [*recte* : 2022]. La bailleresse n'avait par ailleurs pas contesté avoir reçu les clés à cette date. A_____ devait dès lors être déboutée de ses conclusions.

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).

En l'espèce, l'appelante a initialement conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement par la locataire des sommes de 164'709 fr. et 7'124 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 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.

1.3 La pièce produite avec l'appel, relative au fait que les locaux précédemment occupés par l'intimée sont toujours vides, est nouvelle au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, de sorte qu'elle est recevable. Il en va de même des conclusions nouvelles prises, qui se fondent sur ladite pièce et les faits qu'elle comporte.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** La bailleresse invoque une constatation inexacte des faits par le Tribunal et sollicite qu'ils soient complétés à divers égards.

Il a été tenu compte des éléments soulevés dans la mesure utile et l'état fait a été complété en conséquence.

- 3.** L'appelante invoque une violation des art. 8 CC et 257c CO. Elle soutient que la preuve de l'envoi de l'avis de modification du contrat de bail aurait été apportée. La prochaine échéance du bail était donc au 30 juin 2025, de sorte que l'intimée ne pouvait pas résilier le bail pour une date antérieure.

3.1

3.1.1 L'art. 8 CC dispose que chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition confère un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a). Elle règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2).

Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

3.1.2 En principe, le degré de preuve requis pour établir un fait est la certitude (preuve certaine, ou preuve stricte) Selon la définition qui en est donnée par la jurisprudence, la preuve d'un fait est certaine si le juge a acquis, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue ne peut pas être exigée. Il suffit que le juge n'ait plus de doutes sérieux quant à l'existence du fait allégué ou que les doutes qui subsistent semblent légers (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; 130 III 321 consid. 3.2).

La jurisprudence n'admet une réduction du degré de la preuve pour un fait pertinent que si, de par la nature du fait à établir, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée. En d'autres termes, il faut qu'il y ait un état de nécessité en matière de preuve (*Beweisnot*). De simples difficultés de preuve dans le cas concret ne peuvent pas conduire à un allègement de la preuve (ATF 148 III 105 consid. 3.3.1; 130 III 321 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2022 du 3 août 2023 consid. 6.2.2). La réduction du degré de la preuve n'entre pas en ligne de compte lorsque le fait à établir pourrait être prouvé sans difficulté, mais qu'il ne peut l'être en l'espèce parce que la partie qui supporte le fardeau de la preuve n'a pas conservé de moyens de preuve (HOHL, Procédure civile, Tome 1, 2^{ème} éd. 2016, n. 1890).

3.1.3 Une modification unilatérale de l'objet du bail au détriment du locataire au sens de l'art. 269d al. 3 CO requiert l'utilisation d'une formule officielle (art. 269d al. 1 et al. 3 CO). La modification est nulle si elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, lorsque les motifs ne sont pas indiqués et lorsqu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO).

3.2 En l'espèce, l'appelante critique l'appréciation par le Tribunal des différents éléments figurant à la procédure et soutient que la preuve de la réception de l'avis de modification du 9 septembre 2009 aurait été rapportée. Le grief de violation de l'art. 8 CC soulevé par l'appelante est dès lors sans objet.

Il convient en revanche d'examiner si elle a prouvé son envoi de l'avis de modification du bail du 9 septembre 2009.

Tout d'abord, il n'est pas contesté que l'appelante n'a pas apporté la preuve directe de l'envoi de l'avis précité. Elle soutient que cette preuve découlerait des différents éléments figurant à la procédure dont il ressortirait que l'intimée avait reçu cet avis.

Elle fait valoir à cet égard que l'intimée a relevé dans son courrier du 24 juin 2011 qu'elle était au bénéfice d'un bail indexé et avait procédé à un calcul de l'adaptation de son loyer sur la base de l'évolution de l'ISPC. Dans la mesure où le bail n'était pas indexé avant l'avis de majoration du 9 septembre 2009, cela démontrait selon l'appelante que l'intimée avait connaissance dudit avis. Cela étant, le fait que

l'intimée se réfère à l'indice des prix pour calculer la hausse à laquelle elle estimait que l'appelante pouvait prétendre ne signifie pas encore qu'elle considérait que les loyers étaient indexés, ce qu'elle n'a pas indiqué. En effet, l'intimée ne faisait de la sorte que reprendre la méthodologie utilisée par l'appelante dans son avis du 10 mai 2011 pour calculer le loyer. L'intimée a en outre pris comme référence un indice "base 2005" de 105, lequel n'a aucun rapport avec celui d'août 2009 de 103,1, voire celui de décembre 2005 de 100 mentionné dans l'avis du 9 septembre 2009, qu'elle aurait vraisemblablement pris comme base si elle avait eu connaissance dudit avis. Il ne peut donc être déduit du courrier de l'intimée du 24 juin 2011 qu'elle avait connaissance du contenu de l'avis du 9 septembre 2009 et donc, qu'elle l'avait reçu.

L'absence de contestation de la réception de l'avis du 9 septembre 2009 à réception du courrier de l'appelante du 28 juin 2011 ne constitue par ailleurs pas une preuve suffisante de la réception de cet avis. En effet, ce courrier portait uniquement sur la question du loyer et lorsque celle de la date d'échéance du bail s'est posée, l'intimée s'est référée au contrat de 1975 et elle a immédiatement contesté la réception de l'avis précité lorsque l'appelante s'en est prévalu.

Les difficultés de preuve auxquelles l'appelante est confrontée résultent du fait qu'elle n'a pas conservé de trace de l'envoi de l'avis du 9 septembre 2009 qu'elle aurait adressé à l'intimée. Or, elle n'explique pas pourquoi elle ne pourrait pas avoir conservé dans le dossier de l'intimée, même treize ans plus tard, une trace de cet envoi, étant relevé qu'elle a produit une copie du bail, pourtant conclu quarante-huit ans avant l'introduction de sa demande. Une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante ne se justifie ainsi pas.

Il doit donc être considéré, en définitive, que l'appelante n'a pas apporté la preuve de son envoi de l'avis du 9 septembre 2009.

Il peut également être relevé qu'en tout état de cause, cet avis fait uniquement mention d'une "proposition" d'un nouveau bail de cinq ans indexé, sans que cela signifie que les conditions du bail auraient été effectivement unilatéralement modifiées.

Les motifs pour lesquels le bail était modifié (*cf.* art. 269d al. 2 let. b et al. 3 CO) n'étaient par ailleurs pas mentionnés, la rubrique concernant le motif de la modification portant uniquement l'indication "proposition d'un nouveau bail de 5 ans indexé dès le 01.07.2010 (art. 269b CO) renouvelable de cinq ans en cinq ans. Index de référence : août 2009, soit 103,1 (base décembre 2005 = 100)", laquelle ne donne aucune explication quant au motif de la modification, contrairement à ce que soutient l'appelante.

Enfin, l'appelante ne conteste pas, à juste titre, qu'en l'absence de preuve de l'envoi de l'avis de modification du bail du 9 septembre 2009, la modification voulue par elle n'est pas applicable, que l'intimée était dès lors en droit de résilier le bail pour le 30 juin 2022 et qu'elle a ainsi à raison été déboutée des fins de sa demande par le Tribunal.

Au vu de ce qui précède, l'appel n'est pas fondé, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé.

4. À 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 (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 11 octobre 2024 par la CAISSE DE PREVOYANCE A_____ contre le jugement JTBL/889/2024 rendu le 17 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5397/2023.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.