

Tribunal fédéral - 4A_466/2014
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 5 février 2015

Commercial ; transfert

Détermination de
l'existence de justes motifs
de refus d'un transfert de
bail commercial

Art. 263 CO ; 8 CC

Savoir si le bailleur dispose de **justes motifs de refuser un transfert de bail** commercial est une **question de droit**, alors qu'**établir les motifs** du refus **relève du fait** (c. 2).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, présidente,
Klett et Kolly.
Greffière : Mme Monti.

Participants à la procédure

A., représenté par
Me Jean-Charles Sommer, avocat,
recourant,

contre

Hoirie de feu B., soit:

1. C.,
 2. D.,
 3. E.,
 4. F.,
- tous quatre représentés par Me Michael Kroo, avocat,
intimés.

Objet

bail commercial; transfert à un tiers,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le
16 juin 2014 par la Chambre des baux et loyers
de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Le médecin B. était locataire depuis octobre 2004 d'une surface commerciale d'environ 90 m² à Genève, destinée à l'exploitation d'un cabinet médical. Le loyer annuel était de 32'400 fr., charges non comprises.

Le 31 août 2011, le locataire a écrit au bailleur A. que son état de santé ne lui permettait plus de travailler; le Dr G., à la tête de l'Institut médical X., était disposé à reprendre le bail dès le 1^{er} septembre 2011.

Par courrier du 13 septembre 2011, le bailleur a refusé le transfert de contrat en invoquant les raisons suivantes: - le Dr G. bénéficiait déjà de deux contrats de bail dans ce même immeuble, et ce

serait un inconvénient majeur s'il louait des locaux supplémentaires; - la grandeur de l'ascenseur, dépendant de la configuration du hall d'entrée, ne permettait déjà plus d'absorber le nombre d'usagers actuels.

A cette même date, le locataire et le Dr G. ont signé une convention en vertu de laquelle le premier remettait son cabinet médical au second moyennant paiement de 85'000 fr., montant qui englobait la patientèle et les locaux. Si le transfert de bail était refusé, la somme payée devait être restituée au tiers reprenant.

B.

B.a. Le 5 octobre 2011, le locataire a ouvert action devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, en concluant au transfert du bail en faveur du tiers précité. Le locataire est décédé le 23 octobre 2011.

La demande a été déclarée irrecevable au motif que le locataire avait omis de saisir l'autorité de conciliation. Les quatre héritiers du locataire (C., D. et F., ainsi que E.) ont alors déposé le 12 décembre 2011 une requête de conciliation reprenant les mêmes conclusions, puis ont porté l'action devant le Tribunal des baux le 3 août 2012.

B.b. Entre-temps, soit le 27 janvier 2012, le bailleur a résilié le contrat pour le 30 juin 2012, au motif que les héritiers n'avaient pas d'intérêt à la poursuite du bail, aucun d'eux n'étant médecin. Le congé a été contesté en temps utile; la procédure a été suspendue jusqu'à droit connu dans la présente cause.

B.c. Le bailleur a produit l'état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2012. L'immeuble, composé de 7 étages, comprend 21 surfaces, dont 16 commerciales et 5 appartements. Un appartement est vacant. Le Dr G. est titulaire de deux baux portant sur des surfaces de 113 m² et 134,5 m². L'immeuble comprend 18 autres locataires, dont l'hoirie du Dr B. Une surface de 338 m² est occupée par une clinique dentaire dont le bailleur est l'administrateur, aux dires du représentant de la régie en charge de l'immeuble. Au rez-de-chaussée se trouve un restaurant s'étendant sur 227 m².

Le tiers reprenant a expliqué que l'Institut médical X. comprenait une quarantaine de médecins dont cinq travaillaient régulièrement dans l'immeuble du bailleur. Il était associé à quatre autres médecins qui lui reversaient un pourcentage de leurs honoraires; il ne leur sous-louait pas les locaux. Deux médecins travaillaient dans l'ancien cabinet du défunt, l'un à 100 %, l'autre à 50 %.

B.d. Par jugement du 29 août 2013, le Tribunal des baux a fait droit aux héritiers du locataire et constaté que le transfert du bail était intervenu au 1^{er} septembre 2011. En substance, il a constaté que le premier motif tiré de l'exiguïté de l'ascenseur n'était pas fondé. Le bailleur n'avait pas apporté la preuve, ni même des indices qu'il existerait actuellement des désagréments; la reprise de la patientèle du défunt par un, voire deux médecins n'était pas de nature à augmenter de façon significative les allées et venues dans l'immeuble. Quant au second motif tiré de la prétendue concentration des baux en mains d'un seul locataire, il était contredit par l'état locatif; si le transfert était accepté, l'immeuble compterait 18 locataires; le reprenant devait restituer pour le 30 juin 2018 l'une des deux surfaces déjà louées, et d'autres locataires disposaient d'une surface bien plus grande, représentant ainsi un risque plus élevé quant au paiement des loyers. La situation financière du tiers reprenant apparaissait saine, et il s'acquittait depuis plusieurs mois du loyer supplémentaire afférent à la surface concernée, soit au total un montant de 11'000 fr. pour les trois baux. Il n'était pas allégué ni établi que des dentistes travailleraient dans l'Institut médical X. et que celui-ci pourrait ainsi faire concurrence à la clinique dentaire sise dans l'immeuble.

B.e. Le bailleur a déféré cette décision à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, laquelle a rejeté l'appel par arrêt du 16 juin 2014. Concernant l'argument tiré de l'exiguïté de l'ascenseur, elle

a confirmé qu'au regard du nombre relativement important des usagers actuels, les quelques patients supplémentaires potentiellement soignés par le second médecin exerçant à 50 % dans le cabinet repris ne pouvaient entraîner qu'une augmentation marginale de la fréquentation des installations communes de l'immeuble. La seule appréhension subjective du bailleur, qui jugeait le tiers reprenant "envahissant", ne constituait pas un juste motif de refuser le transfert. La résiliation de bail, qui était contestée, ne faisait pas obstacle au transfert du bail. Enfin, le bailleur avait argué tardivement en appel du montant exagéré de la remise de commerce, sans l'étayer par le moindre élément.

C.

Le bailleur saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, dans lequel il requiert que les conclusions des demandeurs soient rejetées et, en tant que de besoin, qu'il soit constaté que le transfert n'est pas autorisé.

Les hoirs du locataire concluent au rejet du recours. L'autorité précédente se réfère à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits retenus dans l'arrêt attaqué (cf. art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis en violation du droit ou de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2), ce qu'il incombe en principe au recourant de dénoncer (cf. art. 97 al. 1 LTF; ATF 133 IV 286 consid. 6.2). Le Tribunal fédéral revoit l'appréciation des preuves uniquement sous l'angle de l'arbitraire (ATF 136 III 148 consid. 2.4 p. 150).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), l'autorité de céans n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 135 II 384 consid. 2.2.1). Par ailleurs, pour les droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire (art. 9 Cst.) prévaut le principe d'allégation: l'acte de recours doit contenir un exposé succinct des droits ou principes constitutionnels violés et exposer de manière claire et circonstanciée en quoi consiste leur violation (cf. art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 232 consid. 1.2; 134 II 244 consid. 2.2). Des critiques de type purement appellatoire ne sont pas admissibles (ATF 133 II 396 consid. 3.1).

2.

2.1. En vertu de l'art. 263 al. 2 CO, le bailleur ne peut **refuser son consentement au transfert d'un bail commercial** que pour de justes motifs.

Déterminer si le bailleur dispose de justes motifs est une question de droit. En revanche, établir les motifs du refus relève du fait.

2.2. En l'occurrence, le bailleur reproche à la Cour de justice d'avoir versé dans l'arbitraire et d'avoir interprété les faits de façon contraire à l'art. 8 CC. En substance, la cour aurait indûment refusé de reconnaître le risque d'envahissement de son immeuble par l'Institut médical X. et les nuisances importantes causées par le va-et-vient des patients entre les divers cabinets médicaux alors que l'ascenseur est déjà trop exigü par rapport aux usagers actuels.

Bien qu'il invoque aussi l'art. 8 CC, **le bailleur s'en prend exclusivement à l'appréciation des preuves**. L'autorité précédente a expliqué de façon circonstanciée pour quels motifs le transfert de bail ne pouvait entraîner qu'un accroissement non significatif du nombre d'utilisateurs des installations communes de l'immeuble, et notamment de l'ascenseur. **Le bailleur ne cherche pas à expliquer en quoi ce raisonnement serait entaché d'arbitraire. Il se borne à présenter une critique purement appellatoire, en soulignant que l'institut médical occupe 40 médecins, alors qu'il est patent que la**

surface commerciale litigieuse, avec ses 90 m², ne peut pas accueillir tous ces collaborateurs.

En appel, le bailleur avait renoncé à plaider que la quasi-totalité des baux serait détenue par le tiers reprenant, qui représenterait ainsi un risque économique. Il avait tout au plus affirmé que la seule impression subjective d'avoir affaire à un locataire "envahissant" constituait un motif suffisant pour refuser le transfert de bail. A ce stade, le bailleur ne saurait revenir sur des questions de fait qu'il n'a pas contestées devant l'autorité précédente. Au demeurant, les premiers juges ont expliqué de façon convaincante pour quels motifs ils ne pouvaient retenir l'existence d'un risque économique.

Il s'ensuit que le bailleur ne formule aucune critique recevable contre l'état de fait de l'arrêt attaqué.

2.3. En droit, le recourant dénonce une violation de l'art. 263 CO. Toutefois, son grief se fonde quasi exclusivement sur un état de fait autre que celui retenu par la Cour de justice. Il se plaint par ailleurs de perdre la maîtrise des locaux puisqu'il ne peut pas savoir quels médecins de l'institut vont pratiquer dans la surface commerciale litigieuse.

Le tiers reprenant est appelé à être le seul titulaire du bail, et partant seul responsable du paiement du loyer. Aucun risque économique n'a été établi. Le recourant n'émet pas de critique quant aux médecins employés par l'institut. Il ne plaide pas non plus que la convention de reprise du cabinet médical imposait au tiers reprenant de s'occuper personnellement des patients du défunt. L'argument du recourant n'est dès lors pas fondé. Pour le surplus, il peut être renvoyé à l'argumentation convaincante retenue dans les décisions cantonales.

3.

Le recours est rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. En conséquence, le recourant supportera les frais de la présente procédure et versera une indemnité de dépens aux intimés, créanciers solidaires (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 5 février 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Monti