

# **GE\_GERICHTE ACJC/1201/2017 vom 25. September 2017**

GE Cour de justice, 2017-09-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1201\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1201_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1201/2017 du 25 septembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1201/2017 del 25 settembre 2017

## **Erwägungen**

### **E. 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, p.928).

Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid 1.1; 136 III 196 consid.1)

En l'occurrence, compte tenu du loyer des divers locaux, la valeur litigieuse s'élève à 77'523 fr. (21'881 fr. + 2'520 fr. + 720 fr. + 720 fr. x 3).

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000. fr.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

### **E. 1.2**

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

### **E. 1.3**

L'appel et la réponse y relative ont été interjetées dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

### **E. 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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

### **E. 1.5**

L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b PC). L'instance supérieure est habilitée à revoir les faits sans restriction, ce qui découle

- 22/32 -

C/22484/2014 de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure. En d'autres termes, l'instance d'appel – sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (art. 55) – n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (BOHNET, HALDY, JEANDIN, SCHWEIZER, TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 310, § 6).

## **E. 2**

L'appelant soutient que le Tribunal a établi les faits de manière arbitraire, en ignorant les pièces 17 à 20 qu'il a produites.

### **E. 2.1**

Les autorités doivent motiver leurs décisions en vertu du droit constitutionnel d'être entendu. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 I 232 consid. 5.1; 136 I 184 consid. 2.2.1).

### **E. 2.2**

La pièce 17 produite par l'appelant contient plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

La pièce 18 produite par l'appelant contient, comme la pièce 17, plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

La pièce 19 produite par l'appelant contient, comme les pièces 17 et 18, plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

La pièce 20 produite par l'appelant contient, comme les pièces 17 à 19, plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

Dans ces extraits, la salle d'apprentissage est vide et les lumières sont éteintes.

Si l'on se réfère au planning d'utilisation de la salle produit, une partie des séquences a été filmée en dehors des heures fixées, ce qui explique la raison pour laquelle la salle était vide.

En outre, cette salle n'est pas forcément toujours utilisée selon le planning pré- établi. Le témoin A.E\_\_\_\_\_ a précisé sur ce point que cette occupation s'entendait selon les besoins et comportements des patients.

Par ailleurs, dans sa motivation, concernant l'atelier d'apprentissage, l'autorité de première instance a retenu le témoignage de A.B\_\_\_\_\_, qui avait déclaré que les autres salles situées au rez-de-chaussée, dont la salle "atelier d'apprentissage",

- 23/32 -

C/22484/2014 étaient très peu occupées. L'autorité a indiqué que les témoignages avaient effectivement permis d'établir que la salle "atelier d'apprentissage" était très souvent vide.

Il sied de souligner qu'il ne ressort ni du témoignage de A.B\_\_\_\_\_, ni des vidéos produites, que cette salle d'apprentissage était complètement inutilisée. Tout au plus, il a été indiqué qu'elle était très peu utilisée.

Quand bien même cette salle serait très peu utilisée, elle l'est quand même et il ressort des déclarations des témoins A.Q\_\_\_\_\_ et A.E\_\_\_\_\_ que les activités accomplies dans l'atelier d'apprentissage sont indispensables au développement des patients, ces activités étant appelées à prendre plus d'ampleur.

En l'occurrence, l'autorité de première instance, qui n'a pas l'obligation de discuter tous les moyens de preuve, a retenu qu'il avait été établi par les témoignages, que l'atelier d'apprentissage était très souvent vide. De ce fait, l'appelant n'a en aucun cas été préterité, puisque c'est manifestement ce qu'il voulait démontrer par la production de ses pièces 17 à 20, non mentionnées par le Tribunal dans son jugement, celui-ci considérant les témoignages comme étant suffisants et tendant à prouver la même chose que les séquences filmées.

### **E. 2.3**

Par conséquent, l'autorité de première instance a correctement établi les faits.

### **E. 3.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2).

Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.1; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1).

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017

- 24/32 -

C/22484/2014 consid. 3.1; 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

### **E. 3.2**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a

CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Le congé est ainsi annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus "manifeste" de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LCHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2ème éd., n. 6 ad. art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, ce consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LCHAT, op. cit., loc. cit.). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant le congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190, consid. 2). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010).

- 25/32 -

C/22484/2014

Les normes de protection contre les congés abusifs ne sont pas destinées à restreindre la faculté du propriétaire foncier de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts. En particulier, le législateur n'a pas voulu limiter sa liberté d'entreprendre, à l'échéance du bail, des travaux de transformation des locaux loués, pour autant que ceux-ci soient autorisés par la législation de droit public et que le projet n'apparaisse pas fictif. Le seul fait qu'un projet de construction du propriétaire se heurte à des difficultés administratives ou économiques ne suffit pas à établir qu'il s'agit d'un besoin fictif. Il demeure tout autant excessif d'exiger qu'au moment du congé, une autorisation de construire ait déjà été délivrée ou sollicitée; compte tenu des possibilités de prolongation offertes par la loi et de la nécessité de disposer d'un immeuble vide d'occupants, le congé doit en effet la plupart du temps être notifié bien avant que ne débutent les démarches en vue de la préparation des travaux (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n. 164,

210-211 ad art. 271-271a).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (HIGI, Die Miete, Zürcher Kommentar, nn. 165ss ad art. 271 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 738; ATF 120 II 105, 135 III 112). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Le bailleur n'a pas à démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve. Faute de preuve par le locataire de son caractère abusif, le congé est valable (ACJC/1154/2009).

Par ailleurs, le bailleur étant propriétaire de l'immeuble, il a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire. Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de son bien après l'expiration du bail (ATF 136 III 190).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO, en retenant que le bailleur manquait d'espaces administratifs justifiant de ce fait la validation des résiliations notifiées, en retenant que ce manque d'espaces administratifs ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence et en ne retenant pas que les résiliations notifiées poursuivaient en réalité un but chicanier, en lien avec les reproches formulés par le bailleur quant à la prise en charge des patients/résidents par ses soins.

Le bailleur a indiqué qu'il avait besoin des surfaces occupées par le local commercial de 75 m<sup>2</sup> loué au locataire pour l'extension de ses activités d'hébergement et d'accompagnement de personnes handicapées. A l'égard du bassin, le bailleur a expliqué qu'il avait besoin de cette infrastructure pour ses

- 26/32 -

C/22484/2014 activités d'encadrement et d'accompagnement de personnes handicapées. S'agissant du bail relatif aux deux places de parking, il a exposé leur résiliation par le fait que leur bail était lié aux locaux commerciaux, de sorte que la résiliation de ceux-ci imposait la résiliation de celles-là.

L'instruction a permis de confirmer la réalité du motif invoqué.

Le canton de Genève se caractérise en effet par un manque indéniable de places d'hébergement pour des personnes atteintes de troubles autistiques et de retards graves, se traduisant par un déficit de l'ordre de deux-cent places d'hébergement.

La résidence A.G\_\_\_\_\_ offre actuellement un lieu de vie à vingt-quatre résidents, répartis dans quatre appartements de six pièces.

Etant donné que l'immeuble concerné dispose d'un espace particulièrement important sous les combles, les EPI entendent y créer treize chambres supplémentaires.

Le DALE a déjà délivré une autorisation préalable de construire pour ce projet et la demande d'autorisation de construire définitive D 2\_\_\_\_\_ a été délivrée et est entrée en force. Ni la réalité du projet de réaménagement des combles, ni sa faisabilité ne peuvent être

remis en cause.

Compte tenu des handicaps très lourds dont souffrent les résidents de A.G\_\_\_\_\_, le bailleur a exposé de manière convaincante que la création de logements impliquait la création de différents espaces de nature plus "administrative", destinés à l'élargissement des activités inhérentes à l'encadrement socio-éducatif, à des locaux de type bureaux pour les chefs de service en charge de la résidence A.G\_\_\_\_\_ ainsi que pour l'accueil des visiteurs.

Faute de place, les trois chefs de section actuellement en charge de la résidence A.G\_\_\_\_\_ n'ont pas leur bureau sur place, mais au siège des EPI, à la résidence A.I\_\_\_\_\_. Cela implique pour eux des trajets quotidiens entre A.I\_\_\_\_\_ et A.G\_\_\_\_\_, parfois plusieurs fois par jour en cas d'urgence ou de problème particulier à A.G\_\_\_\_\_. La création de treize places de résidents impliquera l'engagement de personnel socio-éducatif supplémentaire, dont des chefs de secteur. La nécessité de la création de plusieurs bureaux est ainsi acquise.

De même, la résidence A.G\_\_\_\_\_ ne dispose à l'heure actuelle pas d'un espace permettant aux familles venant trouver l'un ou l'autre des résidents de s'isoler avec lui, les visites devant se faire en appartement (ce qui est compliqué, les autres résidents du logement étant également atteints de troubles autistiques), ou alors au restaurant "A.J\_\_\_\_\_" (qui n'est pas toujours ouvert et dans lequel les familles ne peuvent pas forcément se rendre seules avec le patient, suivant l'imprévisibilité de

- 27/32 -

C/22484/2014 ses réactions). L'importance de pouvoir aménager un lieu pouvant accueillir les visiteurs dans de meilleures conditions est établie également.

Ainsi, les EPI justifient du besoin de disposer du maximum de place pour accompagner l'accroissement du nombre de places d'hébergement d'un agrandissement parallèle des espaces destinés aux diverses activités d'accompagnement des résidents.

Le fait que les plans d'architecte faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire prévoient dans les combles, outre les logements des futurs résidents, un espace "bureau/salle de conférence", un espace "bureau/vestiaire" et enfin la création d'un espace "salle d'activité/cuisine", n'y change rien. Les résidents de A.G\_\_\_\_\_ sont en situation de handicap grave. Ils sont encadrés par des équipes socio-éducatives 24/24h et 7/7j, ce qui nécessite la présence constante, également dans les espaces dédiés au logement, du personnel des EPI. Les espaces de nature administrative prévus au milieu des appartements des résidents sont indispensables puisque les résidents ne peuvent pas rester seuls. Ils sont de nature différente de ceux pour lesquels le bailleur expriment le besoin de récupérer un maximum d'espace, soit en particulier la création de plusieurs bureaux pour les chefs de secteur et des lieux destinés à permettre, précisément en dehors des appartements des résidents, les rencontres entre ces derniers et leurs familles.

A cet égard, le locataire fait grand cas du fait que le local jouxtant son cabinet de physiothérapie, soit la salle "atelier d'apprentissage", est très souvent vide. Les témoignages ont établi que tel était le cas. Toutefois, lors de son inspection locale, le Tribunal a pu constater que cette salle était aménagée avec plusieurs bureaux, délimités les uns des autres par des étagères. Le témoin A.Q\_\_\_\_\_ a expliqué que les personnes qui utilisent ces bureaux ont des troubles autistiques, ce qui explique que l'espace de travail est en quelque sorte "confiné" par les étagères situées de chaque côté des bureaux, de manière à sécuriser le patient. Le Tribunal a pu constater également que chaque place de travail était attribuée à

un patient, dont la photographie est affichée en-dessus du bureau. Enfin, les témoins A.Q.\_\_\_\_\_ et A.E.\_\_\_\_\_ ont tous deux relevé que les activités faites dans l'"atelier d'apprentissage" étaient indispensables au développement des patients, et que ces activités étaient appelées à prendre plus d'ampleur.

Certes, cette salle n'est pas forcément toujours utilisée selon le planning pré-établi. Le témoin A.E.\_\_\_\_\_ a précisé sur ce point que cette occupation s'entendait selon les besoins et comportements des patients. Il faut d'ailleurs remettre le présent litige dans le cadre qui est le sien, soit une résidence destinée à l'hébergement de personnes lourdement handicapées : il ne s'agit donc pas d'une "salle de classe" usuelle, destinée à la scolarisation de petits élèves en parfaite santé, mais bien d'un espace protégé permettant, autant que faire se peut, de permettre l'acquisition de certains apprentissages aux résidents, et/ou de les consolider.

- 28/32 -

C/22484/2014

Que la salle soit souvent vide ne veut pas encore dire qu'elle soit dépourvue d'utilité. Les EPI, qui ont besoin de places pour les bureaux de leurs chefs de secteurs ou encore l'accueil de visiteurs, n'ont d'ailleurs pas récupéré cet espace pour le consacrer à autre chose, confirmant de facto sa nécessité.

Quant au fait que le bassin de rééducation ne soit a priori pas concerné par la requête d'autorisation de construire définitive, cela ne constitue pas, contrairement à ce qu'affirme le locataire, un indice supplémentaire de la mauvaise foi des EPI, mais semble au contraire cohérent, comme l'ont relevé les premiers juges : le bassin thérapeutique a été créé au sein de la résidence A.G.\_\_\_\_\_ prioritairement pour l'usage de ses résidents lourdement handicapés. Les enquêtes ont établi qu'il y avait peu de bassins de ce type dans le canton. Dès lors que les EPI entendent accueillir à court terme treize nouveaux résidents polyhandicapés, ce bassin est d'autant plus utile. Il serait peu cohérent de le combler pour le remplacer par des bureaux et/ou d'autres surfaces administratives, puisque les patients en auraient potentiellement l'usage.

Enfin, le locataire a affirmé que l'animosité dont le bailleur faisait montre à son endroit depuis le départ à la retraite de l'ancien directeur des EPI était démontrée par le fait que des patients des EPI, sous curatelle de l'ETAT DE GENEVE, avaient été retirés de sa patientèle.

Ces affirmations n'ont pas été confirmées lors de l'instruction. Tant la représentante du bailleur que les témoins ont au contraire exposé qu'aucune décision dans le suivi thérapeutique des résidents ne pouvait être prise à l'initiative des seuls EPI. Ces choix étaient au contraire déterminés en colloques, lors de réunions de réseau réunissant l'ensemble des soignants et personnes en charge des résidents (médecins, représentants légaux, psychiatres et équipe socio-éducative).

Quant aux autres points de friction entre les parties, qui avaient donné lieu au dépôt d'une requête de mesures provisionnelles de la part des EPI (soit l'utilisation par le locataire d'une caméra de vidéo-surveillance et le non-respect par ce dernier des horaires prévus par la convention de 2009), ils ont fait l'objet d'une ordonnance de mesures provisionnelles du Tribunal, puis dans le cadre de la procédure de validation de ces mesures, d'un accord entre les parties. Il ne se justifie pas d'y revenir.

Le motif de besoin propre donné par les EPI à l'appui de la résiliation des contrats de bail a été établi par la procédure. Sa réalité n'est pas contestable. Son sérieux est également établi, compte tenu du but du bailleur, de son activité effective et des besoins à combler. Il ne s'agit donc pas d'un prétexte.

Le locataire a fait valoir également que la résiliation des baux aurait des conséquences particulièrement pénibles pour lui. Exploitant depuis vingt ans son cabinet de physiothérapie à la résidence A.G\_\_\_\_\_, dans des locaux qui jouxtent

- 29/32 -

C/22484/2014 un bassin de rééducation, il a assurément bénéficié d'une situation idéale pour le traitement des personnes handicapées, dont il a fait sa spécialité.

Toutefois, il ressort de la procédure qu'il n'est pas possible pour un physiothérapeute externe d'utiliser un autre bassin pour prodiguer des soins dans le canton de Genève. Si le témoin B.H\_\_\_\_\_ a déclaré que son fils lourdement handicapé n'avait pas pu être pris en charge à A.U\_\_\_\_\_, son témoignage est contredit par celui de B.N\_\_\_\_\_, directeur de A.U\_\_\_\_\_, qui a exposé que plusieurs physiothérapeutes externes étaient au bénéfice de contrats avec A.U\_\_\_\_\_ pour l'utilisation du bassin. Même s'il ne pouvait pas leur assurer l'usage du bassin thérapeutique, le témoin B.N\_\_\_\_\_ pouvait en revanche leur assurer l'utilisation du grand bassin de 300m<sup>2</sup>, également chauffé à 34C° et équipé pour l'accueil de personnes handicapées. Il a rappelé qu'à l'époque, A.U\_\_\_\_\_ avaient été créés par B.J\_\_\_\_\_, ce qui explique que tant l'accès aux bains que le transfert de la zone sèche à la zone piscine était garanti pour tous, y compris en cas de handicap lourd.

Le locataire souligne que plusieurs de ses patients ont des difficultés à se mouvoir et qu'ils seront pénalisés s'il doit déménager son cabinet. Il a toutefois admis lui-même en première instance que plusieurs de ses patients venaient par des moyens de transports ad hoc depuis la résidence "B.I\_\_\_\_\_", près de A.U\_\_\_\_\_, jusqu'à son cabinet situé dans les locaux litigieux. Ces moyens de transport peuvent certainement être utilisés par des patients domiciliés dans la commune où se trouvent lesdits locaux pour un trajet inverse.

Sur la base des déclarations des parties et des enquêtes, il ne peut être retenu que le congé donné mettrait en péril l'activité professionnelle du locataire, puisque celui-ci pourrait continuer à l'exercer, en prodiguant des soins sans piscine, comme c'est déjà le cas pour 30 à 40% de ses patients et/ou en utilisant le bassin de B.J\_\_\_\_\_, prévu à cet effet.

Les intérêts privés du bailleur – qui d'ailleurs se confondent avec l'intérêt de santé publique que constitue le besoin de places d'hébergement pour des personnes lourdement handicapées – sont établis et dignes de protection. Ils l'emportent sur l'intérêt du locataire à pouvoir continuer à occuper les locaux loués.

Compte tenu de l'ensemble de ces considérations, dont en particulier le fait que le motif invoqué à l'appui des congés est sérieux et répond à un intérêt digne de protection, les congés notifiés par les EPI au locataire le 3 octobre 2014 pour le local commercial du rez inférieur, pour le bassin et pour les places de parking n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ situés dans l'immeuble sis\_\_\_\_\_ à Genève, ont été à bon droit validés par le Tribunal.

#### **E. 3.4**

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

- 30/32 -

#### **E. 4.1**

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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 les 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 de 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 cons. 3a p. 198; 102 II 254).

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; 125 III 226 consid. 4b).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/2013 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 (LCHAT, op. cit., p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6).

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).

Tout comme le besoin urgent du bailleur peut faire échec à une demande d'annulation de congé, le besoin propre du bailleur entre également en ligne de

- 31/32 -

C/22484/2014 compte dans la pesée des intérêts s'agissant d'une requête de prolongation. Ce besoin doit être sérieux, concret et actuel, et le juge doit également tenir compte de l'urgence du besoin. Sur le principe, le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196, 118 II 50, c.3; CONOD, op. cit., nn. 40ss ad art. 272 CO; LCHAT, op. cit., p. 777; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_103/2015 du 3 juillet 2015).

#### **E. 4.2**

En l'occurrence, le locataire sollicite à titre subsidiaire une prolongation de bail de six ans. Le bailleur s'y oppose.

Les congés ont été notifiés le 3 octobre 2014, soit plus d'une année et demie avant l'échéance du bail.

Le locataire n'a pas établi avoir entamé des démarches pour trouver d'autres locaux, alors que plus de deux années s'étaient écoulées depuis la notification des congés lorsque la cause a été gardée par devant la Cour.

En outre, le besoin légitime des bailleurs de récupérer le plus rapidement possible les locaux loués l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation. L'immeuble de A.G\_\_\_\_\_ va faire l'objet de travaux conséquents et bruyants. L'architecte B.K\_\_\_\_\_ a expliqué que la résidence devrait être totalement vidée de ses résidents pour la durée des travaux. Les travaux impliquent en outre la mise hors service de l'ascenseur desservant les étages. Dans les faits, il n'est ainsi pas possible que le cabinet puisse être exploité pendant la durée des travaux, qui sont imminents. Les travaux devaient débuter en janvier 2017. Malgré la longue durée de la relation contractuelle, il ne se justifie pas d'accorder une prolongation du bail au locataire, celui-ci pouvant, en demeurant, exercer son activité professionnelle dans d'autres lieux.

L'intérêt des EPI se confond avec un impératif de santé publique, soit la création rapide de place d'hébergements supplémentaires dans la résidence A.\_\_\_\_\_.

#### **E. 4.3**

Dès lors et au vu de ces éléments, la Cour confirmera le jugement sur ce point. \* \* \* \* \*

- 32/32 -

C/22484/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A.A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/875/2016 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22484/2014. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.