

GE_GERICHTE ACJC/1347/2015 vom 9. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1347_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1347/2015 du 9 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1347/2015 del 9 novembre 2015

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).

- 16/27 -

C/15322/2011 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel initial des locaux, charges comprises, s'élève à 72'000 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (72'000 fr. x 3 ans = 216'000 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 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.

Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimé (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel joint qu'elle a formé (art. 313 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I

345).

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 17/27 -

C/15322/2011

E. 1.5

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

E. 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 diligence (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a produit, à l'appui de son duplicata, de nouvelles pièces relatives à une autre procédure opposant les parties. Ces pièces sont recevables, car postérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles ne sont toutefois pas déterminantes pour l'issue du litige.

E. 3

L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la résiliation notifiée revêtait un caractère de représailles.

E. 3.1

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (BURKHALTER et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 11 ad art. 271a CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, n. 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient

plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 2; BURKHALTER et al., op. cit., n. 13 ad art. 271a CO; LCHAT, op. cit., n. 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs).

- 18/27 -

C/15322/2011

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, il est constant que l'appelant s'est plaint, depuis juillet 1999, de divers défauts affectant les parties communes de l'immeuble. Depuis début mai 2011, l'appelant a également requis de l'intimée le paiement de frais d'électricité. Ainsi, la résiliation a été notifiée alors que l'appelant faisait valoir des prétentions résultant du contrat liant les parties. Toutefois, l'appelant n'a pas prouvé le lien de causalité entre les droits qu'il faisait valoir et le congé. En effet, l'intimée a motivé celui-ci par la réalisation d'un projet de transformation de l'immeuble. Les baux de tous les locataires ont été résiliés dans ce contexte. Par ailleurs, il ressort de la procédure que l'intimée a donné suite aux revendications de l'appelant, même si de nouvelles déprédations ont été ensuite constatées.

Ainsi, les conditions d'application du congé de repréailles ne sont pas remplies et l'appelant sera débouté de ses conclusions sur ce point.

Par ailleurs, même à retenir ledit lien de causalité, ce que la Cour ne fera pas, l'intimée a rapporté la contre-preuve du motif invoqué, comme cela sera développé sous ch. 4.4 ci-dessous.

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé était réel et concret, de sorte que le congé était valable.

E. 4.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la

- 19/27 -

C/15322/2011 manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 i.f.; 109 II 153 consid. 3b). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 3; 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et les arrêts cités). En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

E. 4.2

A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5ème éd. 2011, n. 4 ad art. 271 CO). L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message

- 20/27 -

C/15322/2011 du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4ème éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

E. 4.3

L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses

intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4). En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4). Dans un arrêt de principe rendu en 2008, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que

- 21/27 -

C/15322/2011 la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III

190 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a également précisé que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

E. 4.4

Dans le présent cas, l'intimée a motivé le congé par sa volonté de réaliser un important projet de transformation de l'immeuble, d'intérêt public. Celui-ci consistait initialement dans la création d'une crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble et la transformation des étages en appartements-relais pour femmes en situation de violence. Ce projet existait depuis 2008 déjà. Certes, avec raison, l'appelant souligne que l'intimée a modifié le projet, pour n'effectuer que des travaux dans les locaux litigieux, en vue de créer une crèche. Toutefois, cette modification a été induite par le système législatif genevois. Elle n'affecte par ailleurs pas la volonté de l'intimée de résilier le bail de l'appelant pour entreprendre des travaux. Sur le principe et conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'intimée est en droit de résilier le contrat de bail la liant à l'appelant, et est en droit

- 22/27 -

C/15322/2011 d'entretenir et d'améliorer son bien comme elle l'entend, même si les travaux ne sont pas urgents ou absolument nécessaires. Il convient toutefois de vérifier si le motif invoqué est réel ou non. La Cour relève qu'en 2011, le P_____ de l'intimée avait renvoyé le dossier à la Q_____ en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude pour la transformation du rez-de-chaussée de l'immeuble, lequel avait été adopté lors de la séance du P_____ du _____ 2012. Le _____ 2014, l'appel d'offre en relation à la création d'une crèche a été publié et le mandat a été attribué à un architecte le _____ 2014. Comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, il n'est pas relevant que les démarches susdécrites aient été faites par l'intimée postérieurement au congé, pour déterminer qu'elle était la volonté de celle-ci lors de la notification de la résiliation de bail. L'appelant n'a pas démontré, alors qu'il avait la charge de la preuve, que les travaux que compte entreprendre l'intimée se heurteront à un refus des autorités compétentes. L'appelant n'allègue d'ailleurs pas que le projet serait objectivement impossible. De plus, le fait qu'à ce jour la demande d'autorisation n'ait pas encore été déposée n'est pas décisif. En effet, à teneur de la jurisprudence rappelée ci-avant, la validité du congé ne suppose pas que la bailleresse ait déjà obtenu les autorisations nécessaires. Enfin, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que le projet de l'intimée serait fictif et un prétexte pour justifier le congé. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la validité de la résiliation notifiée le 8 juin 2011 pour le 30 juin 2012 à l'intimé.

E. 4.5

L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions sur ce point et le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris confirmé.

E. 5

Tant l'appelant que l'intimée reprochent aux premiers juges d'avoir mésusé de leur pouvoir d'appréciation en fixant la durée de la prolongation du bail.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Dans la pesée des intérêts en présence, le juge se fonde notamment sur les circonstances de la conclusions du bail et le contenu du contrat, la durée du bail,

- 23/27 -

C/15322/2011 la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). 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, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à 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_31/201 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (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). Comme le démontre l'emploi de l'adverbe notamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (HIGI, op. cit., n. 120 ad art. 272 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de relogement (ATF 125 III 226 consid. 4b). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation

- 24/27 -

C/15322/2011 fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JdT 1977 I 558). La présence du locataire ne doit, en principe, pas retarder les travaux envisagés par le bailleur (ATF 135 III 121 consid. 5).

E. 5.2

Lorsqu'on ne peut faire un pronostic satisfaisant pour l'avenir, il est possible de choisir la variante des deux prolongations successives, dans le cas par exemple du bailleur qui n'a pas encore requis l'autorisation de construire et qu'on ignore quand elle sera accordée (LCHAT, op. cit., p. 783 et les références citées). Dans le cas d'un bailleur qui voulait rénover le bâtiment et créer des salles de réceptions et de réunions, qui n'avait produit qu'un rapport succinct sur de futurs travaux sans qu'il eût été possible de savoir quand l'autorisation de construire allait être délivrée, l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans paraissait justifiée (ACJC/1256/2001 du 10.12.2001 B. c/ X.).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a également retenu que la prolongation de quatre ans accordée au locataire lui permettrait d'exercer son activité professionnelle jusqu'à l'âge de 70 ans, ce qui correspond, même pour un

- 25/27 -

C/15322/2011 indépendant, à un âge ordinaire pour mettre fin à son activité lucrative. La prolongation accordée paraissait donc propre à atténuer les conséquences pénibles de la résiliation. Le Tribunal fédéral a également souligné qu'un locataire ne peut pas prétendre occuper éternellement les locaux loués et les transmettre de génération en génération. Une prolongation supplémentaire ne saurait d'ailleurs remédier à l'impossibilité du locataire de remettre son fonds de commerce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3).

E. 5.3

En l'occurrence, il est constant que l'appelant est personnellement locataire des locaux depuis 1980, soit depuis plus de 30 ans lors de la notification du congé. Il s'agit d'un contrat de bail de longue durée. Il convient également de tenir compte de l'entretien desdits locaux que l'appelant a effectué, même si le coût de ceux-ci, ainsi que les investissements que l'appelant dit avoir fait dans l'immeuble, ne sont pas établis. Il ressort en effet de l'inspection des lieux faite par les premiers juges que les surfaces louées étaient très bien entretenues. Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelant a besoin des locaux remis à bail et les utilise. Il y exerce une activité professionnelle et emploi de nombreux travailleurs, ce que le Tribunal a constaté lors de l'inspection locale desdits locaux. Le fait que l'appelant ait déclaré, lors de l'audience du 8 mai 2013, que son entreprise de construction n'était plus active, ne modifie pas cette appréciation, l'appelant ayant changé d'orientation professionnelle. Avec l'intimée, il y a lieu, dans la pesée des intérêts en présence, de retenir l'absence de recherches de solution de relogement par l'appelant. Celui-ci n'a d'ailleurs pas allégué en appel, ni a fortiori prouvé, avoir entrepris de démarches en vue de trouver de nouveaux locaux. Avec l'intimé, il se justifie de prendre en considération le besoin légitime qu'elle a de récupérer les locaux, afin de procéder aux travaux d'aménagement d'une crèche, projet d'intérêt public notoire. De ce fait, la présence de l'appelant ne doit pas entraver la réalisation dudit projet. Toutefois, la Cour retient que l'intimée n'a pas allégué durant la présente procédure d'appel, dont les débats ont été clos le

E. 5.4

Par conséquent, le ch. 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et une unique prolongation de bail de 4 ans et demi, échéant le 31 décembre 2016, sera accordée à l'appelant. 6. 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). * * * * *

- 27/27 -

C/15322/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 janvier 2015 par A_____ et l'appel joint formé le 23 février 2015 par la B_____ contre le jugement JTBL/1406/2014 rendu le 20 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15322/2011-1 OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A_____ une unique prolongation de bail de 4 ans et demi, échéant le 31 décembre 2016. Confirme le jugement pour le surplus. 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. (cf. consid. 1.2).

E. 9

juin 2015, que la demande d'autorisation de construire, indispensable à la résiliation des travaux, aurait été préparée et déposée devant l'autorité compétente. S'il est indéniable que l'intimée a besoin des surfaces litigieuses, son besoin n'est pas urgent. L'appelant dispose ainsi d'un intérêt légitime à occuper les lieux jusqu'à ce que le chantier débute. Il n'est pas rendu vraisemblable qu'il puisse commencer avant 2017. L'appelant est actuellement âgé de 70 ans, lequel, même pour un indépendant, correspond à un âge ordinaire pour mettre fin à son activité lucrative. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'appelant ne peut compter sur

- 26/27 -

C/15322/2011 le fait qu'il puisse, en raison de ses activités professionnelles, conserver les locaux pour son fils, dont il est allégué qu'il reprendrait à terme le commerce de son père. En tenant compte de l'ensemble des éléments qui précèdent, il se justifie de fixer la durée de la prolongation du bail au 31 décembre 2016. Compte tenu du besoin de l'intimée, lequel prime, à terme, celui de l'appelant, seule une unique prolongation sera accordée.

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