

# **GE\_GERICHTE ACJC/804/2023 vom 19. Juni 2023**

GE Cour de justice, 2023-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_804\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_804_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/804/2023 du 19 juin 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/804/2023 del 19 giugno 2023

## **Erwägungen**

### **E. 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,

- 8/18 -

C/28727/2017 l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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, 3e éd., 2017, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

#### **E. 1.1**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 51'432 fr. En prenant en compte une période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (51'432 fr. × 3 ans = 154'296 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 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.

#### **E. 1.3**

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).

## **E. 2**

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

- 9/18 -

C/28727/2017

### **E. 2.1**

L'intimée a produit une pièce nouvelle, à savoir une capture d'écran actualisée au 7 juillet 2022 du site internet de l'État de Genève, en lien avec le suivi administratif du projet de construction DD 6\_\_\_\_\_, déposé le 21 juin 2021.

### **E. 2.2**

La recevabilité de cette pièce, en lien avec un projet de construction postérieur au congé, peut demeurer indécise, car celle-ci n'est pas déterminante pour l'issue du litige, comme il le sera ci-après.

## **E. 3**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu de manière imprécise et inexacte certains faits.

### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 310 let. b CPC, l'appel peut être formé pour une constatation inexacte de faits. 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. Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée ou de l'état de fait constaté. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 3.2**

En l'espèce, dans un premier temps, dans la rubrique « en fait » de son écriture, l'appelant présente de manière toute générale sur plus de six pages sa propre version des faits, sans indiquer, de manière précise, quels considérants ou éléments de fait retenus par les premiers juges il entend remettre en question. Une telle manière de procéder ne respecte pas le devoir de motivation et ne permet pas à la Cour de déterminer quels éléments retenus dans le jugement devrait être modifiés ou rectifiés. Faute de motivation suffisante, le grief est irrecevable.

### **E. 3.3**

En second lieu, dans sa partie « en droit » et en lien avec d'autres griefs relatifs au fond du litige, l'appelant critique l'état de fait retenu par les premiers juges, en citant cette fois-ci les éléments factuels contenus dans le jugement qu'il entend critiquer et les éléments qui justifieraient, selon lui, de s'écarter de l'état de fait retenu. De telles critiques, motivées, sont recevables et seront ainsi abordées ci-après – dans la mesure utile – en lien avec chacun de ses griefs au fond.

- 10/18 -

C/28727/2017

#### **E. 4**

Sur le fond, dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir validé le congé, estimant le projet de construction de l'intimée insuffisamment abouti et impossible à réaliser.

##### **E. 4.1**

Selon la jurisprudence, chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue, en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose ainsi pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

##### **E. 4.1.1**

Le bailleur est donc libre, en principe, de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), soit notamment pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1; COLOMBINI, « Pratique récente en matière de résiliation de bail » in 19e Séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 128; LACHAT et alii, *Le bail à loyer*, 2019, p. 964), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 précité consid. 4.2; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou, encore, pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 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. 4.1.2**

La seule limite à la liberté contractuelle réside, lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, dans les règles de la bonne foi : le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection ainsi assurée procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

##### **E. 4.1.3**

Un congé donné par le bailleur pour procéder à des travaux de rénovation est considéré comme contraire à la bonne foi si le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré qui permette de constater, concrètement, que la présence du locataire pendant la

durée des travaux entraverait leur exécution, autrement dit s'il est nécessaire qu'il quitte les locaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_435/2021 précité consid. 3.1.3; 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2). Pour qu'il soit possible d'apprécier concrètement si les travaux nécessitent le départ du locataire, il faut que le projet de rénovation du bailleur soit suffisamment mûr et élaboré déjà au moment de la notification du congé. À elle

- 11/18 -

C/28727/2017 seule, la ferme intention générale du bailleur de transformer son immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 précité consid. 4.2.2). Le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux, parce que sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2; 4A\_200/2017 précité consid. 4.2.2). Il n'est toutefois pas nécessaire que le locataire puisse déjà estimer la nécessité de son départ dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3). La résiliation doit être considérée également comme abusive s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards dans les travaux, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des peintures ou de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de la façade ou un agrandissement d'un balcon (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 135 III 112 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_703/2016 du 24 mai 2017 consid. 4.2; 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2). En revanche, la résiliation donnée pour procéder à une rénovation comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, des salles de bains et de l'ensemble des conduites et le renouvellement des sols et revêtements muraux n'est pas abusive, car ces travaux sont de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de la rénovation. Elle est valable même si le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront (ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_200/2017 précité consid. 3.1.3.1 et 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

#### **E. 4.1.4**

La résiliation en vue de travaux est également contraire à la bonne foi si le projet du bailleur est manifestement incompatible – ou objectivement impossible – avec les règles du droit public, au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022, consid. 4.2). Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation de construire, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; COLOMBINI, op. cit., n. 138; contra : LACHAT, op. cit. p. 964). Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante. Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

- 12/18 -

C/28727/2017

#### **E. 4.1.5**

Des événements survenus postérieurement, tel le refus d'octroi du permis de construire, ne sont pas susceptibles d'influer sur cette qualification, car un congé valable lors de sa notification ne peut pas devenir invalide par la suite. Des événements postérieurs au congé peuvent, tout au plus, permettre d'apprécier le degré d'impossibilité du projet tel qu'il existait à la date de la notification du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 précité consid. 4.2). De la même manière, un bailleur qui n'a entrepris aucune démarche ou ne dispose d'aucun document attestant de la réalité de son projet de rénovation lors de la notification du congé ne peut plus guérir le vice en résultant, en dressant – après coup – un dossier suffisamment mûr et élaboré (CONOD, « Congé rénovation » in Newsletter Bail.ch, octobre 2014, p. 3).

#### **E. 4.1.6**

Un congé n'est pas déjà contraire à la bonne foi si le projet initial doit être modifié pour pouvoir être approuvé par les autorités administratives. De même, il n'est pas possible de déduire de nombreuses oppositions formulées contre un projet de construction que celui-ci est impossible, le propriétaire possédant, en effet, la faculté de corriger son dossier lors de la mise aux enquêtes (COLOMBINI, op. cit. n. 141; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 précité, consid. 4.2). En revanche, un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut constituer un indice que le motif invoqué à l'appui du congé n'est qu'un prétexte (COLOMBINI, op. cit. n. 139).

#### **E. 4.1.7**

Bien que critiqué par une partie de la doctrine, qui relève le caractère très difficile de la preuve à rapporter pour le locataire (cf. LACHAT, op. cit., p. 965), le degré de preuve requis n'est ainsi ni la simple vraisemblance (Glaubhaftmachung), ni la vraisemblance prépondérante (überwiegende Wahrscheinlichkeit; sur ces deux notions : ATF 130 II 321 consid. 3.3; 133 III 81 consid. 4.2.2) mais la preuve stricte (striker Beweis ou voller Beweis; cf. ATF 130 III 321 consid. 3.2), de laquelle il ne doit subsister plus aucun doute sérieux ou que celui-ci apparaît, tout au plus, léger (cf. BOHNET/JEANNIN, « Le fardeau de la preuve en droit du bail » in 19e Séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 11). L'impossibilité de réaliser le projet de construction doit ainsi apparaître, pour le juge, proche de la certitude. La preuve de l'impossibilité objective du projet incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; COLOMBINI, op. cit. n. 138; LACHAT, op. cit., p. 964 et 965).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le contrat de bail a été résilié le 7 novembre 2017 pour sa prochaine échéance contractuelle du 31 janvier 2019, au motif d'une rénovation et transformation des locaux, ainsi qu'une surélévation de l'immeuble.

- 13/18 -

C/28727/2017

#### **E. 4.2.1**

Conformément à la jurisprudence précitée, il convient ainsi de déterminer rétrospectivement si, au moment du congé, le projet était suffisamment mûr et élaboré et, dans l'affirmative, si celui-ci n'était pas manifestement impossible à réaliser. Contrairement à ce que soutient l'intimée dans sa réponse à l'appel et contrairement également à la motivation subsidiaire retenue par les premiers juges, le nouveau projet de construction déposé le 21 juin 2021 –

soit plus de six ans après la notification du congé – n'est pas déterminant pour la résolution du cas, étant trop éloigné temporellement de celui-ci et ne pouvant, cas échéant, réparer les éventuelles lacunes, au regard du droit du bail, existantes au moment de la notification du congé.

#### **E. 4.2.2**

Dans le cas présent, sur la question d'un projet de construction suffisamment abouti, il ressort de la procédure qu'au moment du congé, l'intimée avait déjà déposé, en mai 2016, un projet de construction et des plans auprès du département compétent. Des discussions avaient également eu lieu avec la commune et le canton, qui ont abouti à l'élaboration d'un projet de loi, prévoyant notamment l'expropriation de certaines servitudes grevant la parcelle concernée, afin de permettre la réalisation des logements sociaux prévus dans le nouvel immeuble projeté. De tels éléments dénotent un projet suffisamment élaboré au moment du congé, étant relevé que la jurisprudence n'exige pas qu'une demande d'autorisation de construire et des plans soient déjà déposés à ce moment-là, ce qui est pourtant le cas ici. Contrairement à ce que soutient l'appelant et conformément à la jurisprudence, le fait que le projet initial déposé ait été retouché après le congé, à la demande des autorités compétentes, n'est pas propre à dénier le caractère suffisamment concret de celui lors de la notification du congé.

#### **E. 4.2.3**

Sur la question de la faisabilité du projet, il convient de rappeler que la jurisprudence fait preuve d'une certaine rigueur, en sollicitant, pour l'annulation du congé, que le projet de construction soit « objectivement impossible » ou, « de toute évidence », contraire aux règles de droit public. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelant, l'existence d'oppositions au projet de construction, indépendamment de leur nombre, ne suffit pas pour démontrer l'impossibilité, ces dernières pouvant cas échéant être rejetées par décision de justice. Quant à la question des servitudes, l'existence de celles-ci à elles seules ne suffit pas, dans le cas présent, pour admettre une impossibilité, étant en particulier relevé que l'intimée possédait – lors de la notification du congé – le soutien des autorités cantonales et communales, disposées à user de la Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) pour lever les

- 14/18 -

C/28727/2017 servitudes problématiques en question, voire à en créer de nouvelles, nécessaires pour la réalisation du projet. Bien que l'appelant fasse valoir que les autorités précitées n'auraient pas été en mesure d'obtenir l'expropriation des servitudes sur la base de cette loi, cette impossibilité n'apparaît pas manifeste (cf. art. 2 al. 1 LEx-GE, qui prévoit l'expropriation des « droits réels immobiliers », reprenant ainsi la teneur de l'art.

#### **E. 4.2.4**

Le grief du locataire est en conséquence infondée. La décision en tant qu'elle valide le congé sera confirmée.

#### **E. 5**

Dans un dernier grief, l'appelant reproche au Tribunal de lui avoir accordé une prolongation de bail de quatre ans uniquement, en violation de l'art. 272 CO. La durée d'occupation des locaux (25 ans), les démarches entreprises pour la recherche de nouveaux locaux, les difficultés des recherches liées à la nature de son commerce, les conséquences pénibles pour

sa famille – son fils étant salarié du garage en question – et l'absence d'urgence, en raison du nouveau projet de construction déposé par l'intimée, devait conduire à une prolongation de bail de six ans.

### **E. 5.1**

Selon 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. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

#### **E. 5.1.1**

Lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une prolongation de bail, 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 de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). 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 (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

#### **E. 5.1.2**

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la

- 16/18 -

C/28727/2017 pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A\_105/2009 précité consid. 3.2; 4A\_386/2014 précité consid. 4.3.1).

### **E. 5.2**

En l'espèce, en faveur du l'appelant, il convient de considérer la longue période paisible de location de vingt ans, les difficultés liées à la particularité de l'activité commerciale déployée, un garage automobile, qui nécessite des locaux spécifiques difficiles à retrouver sur le marché locatif urbain actuel, ainsi que les conséquences économiques d'une fin de bail, que cela soit pour l'appelant lui-même ou les salariés de l'établissement. Quant à la recherche de nouveaux locaux, force est cependant de constater qu'aucun élément de

preuve n'a été versé à la procédure par l'appelant sur l'intensité de celle-ci. Cette dernière sera, en conséquence, considérée comme faible. Quant à l'intimée, elle a déclaré s'opposer à toute augmentation de la durée de prolongation accordée par les premiers juges, motif pris de ce que sa nouvelle demande d'autorisation de construire serait sur le point d'aboutir. Toutefois, au regard de l'historique en cause, c'est-à-dire des nombreux refus en lien avec les précédentes demandes d'autorisation de construire et l'opposition systématique des voisins, l'optimisme de celle-ci peut être relativisé. Quant à la prétendue urgence d'entreprendre des travaux pour des motifs de sécurité, aucun élément à la procédure ne révèle, de manière concrète, un éventuel danger relatif à l'immeuble, l'intimée ne le prétendant d'ailleurs pas dans ses écritures. Au regard de ce qui précède, les éléments avancés par l'appelant à l'appui d'une prolongation possèdent plus de poids que ceux avancés par la bailleresse, laquelle n'a, à ce jour, pas obtenu les autorisations de construire nécessaires à son nouveau projet de construction. Enfin, la difficulté pour l'appelant de retrouver des locaux commerciaux à destination d'un garage automobile dans le marché locatif urbain actuel n'a pas été prise en compte de manière suffisante par les premiers juges dans la durée de prolongation accordée. Il se justifie ainsi d'octroyer à l'appelant une unique prolongation de bail de quatre ans et six mois, échéant au 31 juillet 2023.

### **E. 5.3**

Le grief du locataire serait admis dans cette mesure et le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué modifié en conséquence

### **E. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 17/18 -

C/28727/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1057/2021 rendu le 3 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28727/2017. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et statuant à nouveau : Octroie à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de quatre ans et six mois, échéant au 31 juillet 2023. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY ■ BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.

- 18/18 -

C/28727/2017

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