

## **GE\_GERICHTE C/21310/2012 vom 23. November 2015**

GE Cour de justice, 2015-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_21310\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21310_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/21310/2012 du 23 novembre 2015

IT: GE\_GERICHTE C/21310/2012 del 23 novembre 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; RÉSILIATION ABUSIVE;  
PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271.1; Cst.29.2; CO.272; CPC.95.1.a;  
CPC.95.2; CPC.116.1; LaCC.22.1

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 23.11.2015 C/21310/2012

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; RÉSILIATION ABUSIVE;  
PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271.1; Cst.29.2; CO.272; CPC.95.1.a;  
CPC.95.2; CPC.116.1; LaCC.22.1

C/21310/2012 ACJC/1437/2015 du 23.11.2015 sur JTBL/619/2014 ( OBL ) , MODIFIE

Recours TF déposé le 11.01.2016, rendu le 31.05.2017, CONFIRME, 4A\_19/2016

Descripteurs : BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; RÉSILIATION ABUSIVE;

PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.271.1; Cst.29.2; CO.272;

CPC.95.1.a; CPC.95.2; CPC.116.1; LaCC.22.1 En fait En droit Par ces motifs

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21310/2012

ACJC/1437/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du

LUNDI 23 NOVEMBRE 2015 Entre Monsieur A.\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et Monsieur B.\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Lucien Lazzarotto,

avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/619/2014 du 2 juin 2014, expédié pour notification aux parties le 16 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 11 septembre 2012 à A.\_\_\_\_\_ concernant des locaux commerciaux, sis \_\_\_\_\_, à Genève (ch. 1 du dispositif). Le Tribunal a octroyé une première prolongation de bail de trois ans, échéant le 31 mai 2016 (ch. 2), autorisé le locataire à restituer les locaux moyennant un préavis de 15 jours pour la fin d'un mois (ch. 3) et l'a condamné au paiement de 170 fr. (taxe témoin) (ch. 4). Il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6). En substance, les premiers juges ont retenu que le congé était valable en vertu de l'art. 271 CO, au motif que B.\_\_\_\_\_ avait prouvé qu'il disposait d'un projet de modification de l'affectation des locaux suffisamment abouti pour justifier le congé et que les intérêts financiers d'A.\_\_\_\_\_ n'étaient pas suffisants à eux seuls pour justifier l'annulation du congé. Quant à la durée de la prolongation, le Tribunal a considéré qu'une première prolongation de trois ans se justifiait pour permettre à A.\_\_\_\_\_ de poursuivre la recherche de locaux de remplacement et de réunir les fonds nécessaires pour racheter un autre fonds de commerce. B. a. Par acte réceptionné le 19 août 2014 au

greffe de la Cour de justice, A.\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu, principalement, à l'annulation du jugement du Tribunal du 2 juin 2014 et à l'annulation de la résiliation du contrat de bail qui lui a été notifiée le 11 septembre 2012 par C.\_\_\_\_\_ SA pour le compte de B.\_\_\_\_\_. Il a également contesté devoir payer des dépens pour les frais de traducteur. b. Dans sa réponse du 19 septembre 2014, B.\_\_\_\_\_ conclut, principalement, à la confirmation du jugement entrepris. Il a, de plus, formé un appel joint concluant, principalement, au refus de l'octroi de toute prolongation de bail. Il s'en rapporte à justice en ce qui concerne le paiement des débours. Un chargé complémentaire de pièces contenant trois plans des locaux et de l'immeuble précisant le projet de l'intimé a été déposé en même temps. c. Par mémoire de réponse à l'appel joint du 23 octobre 2014, A.\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions de son acte d'appel du 18 août 2014. d. Par réplique du 17 novembre 2014, B.\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. e. Les parties ont été avisées le 22 décembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de duplique. C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Le 2 mai 2003, B.\_\_\_\_\_, propriétaire, et A.\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade sur rue et cour de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-bar avec restauration. Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1<sup>er</sup> juin 2003 au 31 mai 2013, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 34'068 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2011. b. Par avis du 11 septembre 2012, le bailleur a résilié le bail pour le 31 mai 2013, au motif qu'il souhaitait récupérer les locaux pour son usage personnel. c. Le congé a été contesté le 9 octobre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. d. Par courrier du 16 novembre 2012, A.\_\_\_\_\_ a indiqué à B.\_\_\_\_\_ avoir rencontré une certaine "Madame D.\_\_\_\_\_". Celle-ci lui aurait montré une lettre d'engagement de reconduction du bail, moyennant le versement d'une somme de 50'000 fr. e. Par courrier du 22 novembre 2012, B.\_\_\_\_\_ a contesté connaître «Madame D.\_\_\_\_\_». Il a confirmé ne pas reconduire le bail et vouloir récupérer les locaux. f. Non conciliée le 4 décembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 14 décembre 2012. Le locataire a conclu à ce que le Tribunal annule le congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de six ans et à ce qu'il soit autorisé à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis de 15 jours. g. Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> mars 2013, le bailleur a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement du locataire de sa demande de prolongation du bail. Le bailleur, architecte de profession, a exposé être également propriétaire de locaux contigus aux locaux litigieux. Ceux-ci étaient loués par E.\_\_\_\_\_ SA, dont il était unique actionnaire, et exploités en tant qu'école de danse par F.\_\_\_\_\_ SARL, dont l'intégralité des parts était détenue par la première société. Cette école connaissait un grand succès et le bailleur souhaitait développer son activité, ce qui impliquait un agrandissement de l'espace. Un réaménagement complet du local commercial litigieux en le reliant à la partie arrière des surfaces utilisées pour l'école de danse, était nécessaire. h. A l'audience du Tribunal du 8 mai 2013, le bailleur a confirmé qu'il avait l'intention de récupérer l'arcade litigieuse pour agrandir l'école de danse, soit notamment de créer des espaces bibliothèque, tea-room et vente de chaussures, ainsi que de doter l'école d'un accès indépendant. Les travaux projetés ne nécessitaient pas d'autorisation de construire. i. Lors de l'audience du 4 septembre 2013, le locataire a déposé de nombreux courriers envoyés à des régies pour demander la location d'une arcade aux fins d'exploiter un café-restaurant, ainsi que les réponses négatives de certaines d'entre elles. j. A l'audience du 15 novembre 2013, G.\_\_\_\_\_, directeur

d'E.\_\_\_\_\_ SA et de F.\_\_\_\_\_ SARL, a confirmé le succès de l'école de danse et l'opportunité de son agrandissement. La salle de danse ne disposait, en outre, en l'état, pas de véritable porte d'entrée. H.\_\_\_\_\_, cuisinier et associé du locataire dans I.\_\_\_\_\_ SARL depuis le mois de novembre 2012, a déclaré que cette société employait deux personnes au sein du restaurant qu'elle exploitait dans l'arcade litigieuse. Le locataire s'occupait des aspects administratifs et de l'achat des marchandises. Le précédent associé du locataire, J.\_\_\_\_\_, a indiqué qu'en contrepartie du partage du bénéfice, il s'était occupé de la restauration, avec l'aide d'un ou deux employés. Il a aussi évoqué une proposition discutée avec B.\_\_\_\_\_ de la possible reprise du restaurant moyennant le paiement de 50'000 fr. k. A l'audience du 31 janvier 2014, le locataire a confirmé qu'il recherchait une nouvelle arcade. Il était toutefois confronté à un important obstacle financier, dès lors qu'il devait soit racheter un restaurant, soit transformer une arcade en restaurant, en plus du délai nécessaire dans la seconde hypothèse pour obtenir une autorisation de construire. Le locataire a par ailleurs expliqué qu'après l'envoi du congé, le bailleur lui avait proposé de reconduire le bail moyennant le versement d'un montant de 50'000 fr., dont il ne disposait pas. l. Par écritures des 12 (bailleur) et 14 mai 2014 (locataire), les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger en date du 15 mai 2014. D. Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile. EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).!endif]>![if> 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in 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 (Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Infanger, 2 e [éd], 2010, 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 ; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 34'069 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été notifié le 16 juin 2014, l'appel du 18 août 2014 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3.

A teneur de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. Celle-ci doit être déposée dans un délai de 30 jours à compter de la notification de l'appel (art. 312 CPC). L'appel relatif au jugement du Tribunal du 2 juin 2014 a été notifié à l'intimé le 20 août 2014. L'appel joint a été déposé conjointement avec la réponse le 19 septembre 2014. Il est ainsi recevable.

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). L'allégation de faits et la production de moyens de preuves nouveaux sont admis aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

2. L'appelant invoque en premier lieu une violation de l'art. 271 CO.

2.1. Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas 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 105 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; Lachat, in Commentaire Romand du code des obligations I, n. 6 ad art. 271 CO). Le 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 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

2.2. En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au 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 notamment résilier le contrat parce qu'il espère obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, néanmoins compatible avec l'art. 269 CO réprimant les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2 et 3). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s).

2.3. Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif avancé pour résilier le bail ne peut ainsi pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par

la suite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1 avec les références citées, DB 2006 p. 42; Lachat, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 3; 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités). 2.4. La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Toutefois, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité. Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le Tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (MP/93 p. 28 et ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (ATF non publié du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; Higi, Commentaire zurichois, 4 e éd. 1996, nos 114-121 ad art. 271 CO). 2.5. En l'espèce, le bailleur a résilié le contrat de bail le liant à l'appelant motif pris d'un changement d'affectation des locaux litigieux. L'appelant, dans un premier grief, soutient que le motif du congé, soit le changement d'affectation des locaux loués pour agrandir l'école de danse exploitée dans les locaux voisins, ne serait qu'un prétexte. Il ne prétend pas, à juste titre, que la volonté de l'intimé de changer l'affectation des locaux ne constituerait pas, en soi, un motif permettant de résilier le bail. Un tel projet peut en effet constituer un motif de résiliation. Pour démontrer que le motif du congé ne serait qu'un prétexte, l'appelant estime que le Tribunal a mal apprécié les preuves selon lesquelles le bailleur aurait envisagé de prolonger le bail contre la remise d'une importante somme d'argent, ce qui pourrait accréditer la thèse selon laquelle le motif du congé ne serait qu'un prétexte. Or, aucune preuve, excepté l'échange de courriers entre les parties dans lequel l'intimé a contesté catégoriquement avoir envoyé une personne négocier avec l'appelant, n'a été fournie au Tribunal. De plus, aucune des parties n'a requis l'audition de «Madame D. \_\_\_\_\_» afin de lui permettre de confirmer cette version des faits ou de la confronter. L'intimé a pour sa part toujours soutenu ne pas connaître cette personne et ne pas être à l'origine de cette proposition. Le témoignage de J. \_\_\_\_\_ corrobore certes en partie les dires de l'appelant mentionnant une proposition d'offre de la part de l'intimé de 50'000 fr. en échange de la conclusion d'un bail. Toutefois, cette affirmation est contestée par l'intimé et n'est établie par aucune pièce probante. J. \_\_\_\_\_ a déclaré n'être qu'un associé au sein du restaurant et n'avoir fait aucun apport financier, alors qu'en consultant les pièces, l'on constate un investissement de plus de 16'200 fr. de sa part. Il évoque aussi le fait que la fille de l'appelant travaille le samedi et le dimanche dans ce restaurant, alors que les décomptes de salaire fournis ne correspondent pas. Ce témoignage est insuffisamment fiable pour, à lui seul, clarifier la situation. Par conséquent, l'appelant n'a pas prouvé l'existence d'une proposition de conclusion d'un nouveau bail. L'intimé a ainsi rendu vraisemblable qu'il comptait exploiter les locaux conjointement avec son école de danse. Il a un projet précis qu'il souhaiterait mettre en œuvre dès le départ du locataire. L'appelant a, quant à lui, un

intérêt non négligeable à poursuivre l'exploitation de son restaurant. Néanmoins, il est légitime pour le propriétaire de pouvoir récupérer la jouissance de son bien, quand bien même les intérêts du locataire à conserver les locaux seraient plus élevés. L'appelant se retrouve certes dans une situation difficile d'un point de vue financier, puisqu'il devra faire des recherches de nouveaux locaux et investir de grandes sommes d'argent. Cependant, de tels inconvénients commerciaux ne constituent pas une résiliation abusive, sauf en cas de disproportion manifeste des intérêts en jeu entre les parties, ce qui n'est pas le cas ici. 2.6. L'appelant soutient par ailleurs que son droit d'être entendu a été violé par le Tribunal, dès lors que ce dernier n'a pas traité son argument selon lequel le projet de création d'un passage reliant les deux arcades par la cour intérieure serait contraire aux normes de sécurité et, partant, impossible à réaliser. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, 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. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 138 IV 81 consid. 2.2; 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 18 ad art. 239 CPC). Une violation du droit d'être entendu peut toutefois être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2). En l'espèce, le Tribunal ne s'est pas expressément exprimé sur la question soulevée par l'appelant relative à la conformité du projet aux normes de sécurité applicables. Son droit d'être entendu a ainsi été violé. Toutefois, dès lors que l'appelant a pu s'exprimer sur son grief dans le cadre de son appel, la violation du droit d'être entendu est réparée dans la présente procédure d'appel. 2.7. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. Il doit démontrer que le congé, motivé par les travaux futurs, contrevient aux règles de la bonne foi parce que, au moment où il a été donné, l'autorisation par l'administration cantonale des travaux envisagés apparaissait de toute évidence exclue (ATF 140 III 496 consid. 4.1). L'appelant, déjà devant le Tribunal, a soutenu que le projet de l'intimé n'aboutirait pas, car il serait irréalisable. Il a prétendu que ledit projet violait plusieurs normes juridiques de droit public en matière de sécurité des bâtiments. Ces différentes dispositions sont citées par l'appelant de manière abstraite sans qu'il ne les développe en relation avec le cas d'espèce. Il n'a pas démontré en quoi les travaux projetés violeraient si clairement les dispositions légales mentionnées que ceux-ci apparaissent d'emblée exclus. Les éléments apportés par l'appelant, à qui le fardeau de la preuve incombe, ne sont pas à même de démontrer que le projet de rénovation ici en cause est de toute évidence incompatible avec les règles de droit public applicable et que l'intimé n'obtiendra assurément pas les autorisations nécessaires. L'art. 48 de la norme de protection incendie édictée par l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie, qui

traite expressément la question des portes, prévoit, en effet, simplement que : 1. « Les portes doivent pouvoir s'ouvrir dans le sens de fuite. Font exception les portes des petits locaux prévus pour un faible nombre d'occupants et des locaux ne présentant pas de danger d'incendie accru. » 2. Les personnes fuyant le danger doivent pouvoir ouvrir les portes des voies d'évacuation rapidement, en tout temps et sans recours à des moyens auxiliaire. Les forces d'intervention doivent pouvoir ouvrir les portes depuis l'extérieur. 3. Les portes basculantes, à guillotine, à tambour, à enroulement rapide et coulissantes, ainsi que les portes tournantes ne sont autorisées que dans les locaux pourvus de portes supplémentaires disposées judicieusement et ouvrant dans le sens de fuite. »

Le projet de l'intimé semble bel et bien remplir les conditions de l'article précité. En effet, la porte située à l'arrière de l'école de danse s'ouvre effectivement vers l'extérieur. Il est prévu qu'elle s'ouvre depuis la cour intérieure, mais également depuis l'intérieur de l'école. Il en est de même de la porte située à l'arrière de l'arcade où se trouvera la bibliothèque/tea-room. De plus, l'art. 48 précité ne proscrie pas l'utilisation des portes à d'autres usages.

Il en découle ainsi que le projet de changement d'affectation est bien réel et qu'il ne paraît pas être impossible à réaliser. Dès lors, le jugement du Tribunal sera confirmé sur ce point et le congé déclaré valable.

3. Dans son appel joint, l'intimé conteste l'octroi d'une première prolongation du bail de trois ans accordée à l'appelant. Il soutient que le Tribunal aurait dû retenir que ce dernier n'exploitait pas lui-même les locaux et qu'il n'avait pas d'intérêt personnel à son exploitation, dès lors qu'il avait tenté de vendre le fonds de commerce après la résiliation du bail. Il remet également en cause la pesée des intérêts effectuée par le Tribunal pour fixer la durée de la prolongation.

3.1. Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque sa fin aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne 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 des conséquences pénibles au sens de l'article 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 ). D'après l'article 272b alinéa 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite. 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). 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 249 in JT 1985 I 265 -266; 102 II 254 in JT 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). 3.2. En l'espèce, le locataire a démontré avoir effectué de nombreuses recherches afin d'obtenir une autre location d'arcade dans le but de continuer à exploiter son commerce. Les diverses réponses négatives démontrent la difficulté d'obtenir de tels locaux sur un marché genevois saturé. De surcroît, le bail conclu entre les deux parties était d'une durée plutôt longue (dix ans), ce qui implique qu'une certaine marge de manœuvre soit laissée au locataire afin de lui permettre de trouver un endroit où il pourra continuer à exercer son activité. Il est vrai que le bailleur a un intérêt réel et concret dans le projet d'aménagement de ce restaurant en lien avec son école de danse. Néanmoins, la Cour retient que la condition de l'urgence n'est pas remplie. L'école rencontre un franc succès selon les dires de l'intimé et semble se porter très bien, sans qu'un aménagement immédiat des locaux ne soit nécessaire. Quant aux doutes soulevés par l'intimé, qui soutient que le restaurant n'était pas exploité par l'appelant, ceux-ci n'ont pas pu être confirmés. Le fait que le bail ait été résilié huit mois avant son échéance, c'est à dire deux mois avant le préavis légal de résiliation, n'est pas un argument suffisant pour retenir le contraire. Un refus de toute prolongation n'est pas proportionné au cas d'espèce, dès lors que le restaurant est la seule source de revenu de l'appelant alors que l'octroi d'une prolongation porte une atteinte raisonnable aux intérêts du bailleur. Par conséquent, la Cour confirmera le jugement entrepris quant à la durée de la prolongation du bail de trois ans, soit jusqu'au 31 mai 2016. Il se justifie ainsi d'accorder une première prolongation à l'appelant, afin qu'il puisse continuer ses recherches de relogement. Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé sur ce point. 4. L'appelant conteste enfin que des frais, soit une taxe d'interprète, soient mis à sa charge. 4.1. Les frais judiciaires sont prévus à l'art. 95 al. 1 lit. a CPC et définis à l'art. 95 al. 2 CPC. Ils contiennent notamment les frais de traduction (lit. d). Au niveau fédéral, il n'existe pas de dispense de frais dans le cadre d'une procédure au fond pour les litiges portant sur des baux de locaux commerciaux. Cependant, l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais plus larges que le droit fédéral. En vertu 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. A teneur de l'art. 95 al. 1 CPC, les «frais» incluent les frais judiciaires ainsi que les dépens. De plus, une gratuité de ceux-ci dans une procédure devant les baux et loyers a récemment été jugée conforme à l'art. 116 al. 1 CPC par le Tribunal fédéral (SJ 2013 I 373 consid. 2). 4.2. Pour ce qui est du présent cas, en mettant à la charge de l'appelant une somme de 170 fr. concernant une «taxe interprète témoin H. \_\_\_\_\_», le Tribunal a violé l'art. 22 al. 1 LaCC. L'appel sera dès lors admis sur ce point et le jugement modifié en ce sens. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 août 2014 par A. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/619/2014 rendu le 2 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21310/2012-1 OSB. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 19 septembre 2014 par B. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/619/2014 rendu le 2 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21310/2012-1 OSB. Au fond : Annule le chiffre 4 du dispositif de ce jugement. 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 Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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 : cf. considérant 2.1.

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