

## **GE\_GERICHTE C/3684/2014 vom 19. Mai 2016**

GE Cour de justice, 2016-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_3684\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3684_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/3684/2014 du 19 mai 2016

IT: GE\_GERICHTE C/3684/2014 del 19 maggio 2016

### **Regeste**

CONSTATATION DES FAITS ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; RÉSILIATION IMMÉDIATE ; EFFICACITÉ ; ANNULABILITÉ ; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.257.f.3; CO.271.1;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 03.04.2017 C/3684/2014

CONSTATATION DES FAITS ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; RÉSILIATION IMMÉDIATE ; EFFICACITÉ ; ANNULABILITÉ ; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.257.f.3; CO.271.1;

C/3684/2014 ACJC/387/2017 du 03.04.2017 sur JTBL/481/2016 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : CONSTATATION DES FAITS ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; RÉSILIATION IMMÉDIATE ; EFFICACITÉ ; ANNULABILITÉ ; RÉSILIATION ABUSIVE Normes : CO.257.f.3; CO.271.1; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/3684/2014 ACJC/387/2017  
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 3 AVRIL 2017 Entre A \_\_\_\_\_ , p.a. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mai 2016, comparant par Me Thierry ADOR, avocat, avenue Krieg 44, case postale 445, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B \_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Christophe GAL, avocat, avenue Krieg 7, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 19 mai 2016, expédié pour notification aux parties le 25 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé donné le 13 janvier 2014 pour le 28 février 2014 pour l'arcade d'environ 130 m 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a annulé le congé donné le 13 janvier 2014 pour le 31 mars 2029 pour la même arcade (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'article 257f al. 3 CO n'étaient pas réunies pour la validation du congé extraordinaire, la locataire n'ayant pas failli à son devoir de diligence. S'agissant du congé ordinaire, les premiers juges ont considéré que les motifs invoqués par la bailleuse relevaient avant tout du prétexte. B. a. Par acte expédié le 27 juin 2016 au greffe de la Cour de justice, A \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, s'agissant du congé extraordinaire, à la validation de celui-ci et au prononcé de l'évacuation de la locataire, avec clause d'exécution. S'agissant du congé ordinaire, elle prend également des conclusions en validation de celui-ci et en évacuation avec clause d'exécution. La bailleuse conclut enfin à ce qu'il soit ordonné la radiation de l'annotation du bail au Registre foncier au 31 mars 2029, au déboutement de l'intimée de toute autre

conclusion et à la condamnation de sa partie adverse en tous les frais et dépens. b. Dans sa réponse du 5 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de dépens. Elle produit trois pièces nouvelles, postérieures au jugement entrepris. c. Le 7 octobre 2016, l'appelante persiste dans les termes et conclusions de son écriture du 27 juin 2016. Les parties ont été avisées le 10 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. A\_\_\_\_\_, bailleresse, et C\_\_\_\_\_, locataire, ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur la location de trois arcades situées au 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Les locaux étaient destinés à l'usage d'un tea-room, café-glacier et restaurant. Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 31 mars 2014, avec clause de reconduction tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer a été échelonné de la manière suivante : 67'020 fr. du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 31 mars 2005, 68'520 fr. du 1<sup>er</sup> avril 2005 au 31 mars 2006 et 70'020 fr. du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2007. Par la suite, une clause d'indexation a été prévue. Par avenant du 29 janvier 2010, le bail a été renouvelé pour une durée de quinze ans, soit jusqu'au 31 mars 2029. L'immeuble était géré par la régie D\_\_\_\_\_ jusqu'au mois d'octobre 2013, la régie E\_\_\_\_\_ ayant repris la gérance à compter du 15 octobre 2013. b. F\_\_\_\_\_ était propriétaire du fonds de commerce de l'enseigne « G\_\_\_\_\_ », située dans l'une des arcades des locaux loués. La gérance libre de l'enseigne « G\_\_\_\_\_ » avait été confiée à H\_\_\_\_\_. c. Le 26 septembre 2012, C\_\_\_\_\_ a signé un contrat de vente de parts sociales de la société F\_\_\_\_\_ avec B\_\_\_\_\_ pour un prix de 580'000 fr. Cette dernière est ainsi devenue propriétaire du fonds de commerce du café-restaurant « G\_\_\_\_\_ ». Le contrat était soumis aux conditions suspensives que B\_\_\_\_\_ obtienne un nouveau contrat de bail avec un loyer de 71'088 fr. par année, débutant le 2 janvier 2013 au plus tard et obtienne une confirmation écrite du propriétaire qu'elle pourrait rénover et agencer les locaux, et que l'établissement serait libéré de sa gérance au plus tard le 2 janvier 2013, en parfait état de propreté et de fonctionnement. d. Le 1<sup>er</sup> octobre 2012, la A\_\_\_\_\_, bailleresse, et B\_\_\_\_\_, locataire, ont signé un contrat de bail portant sur la location de l'arcade d'environ 130 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Sous la rubrique « destination des locaux », il était indiqué : « à l'exploitation commerciale pour le(s) locataires(s) [sic] exclusivement, à l'usage d'un café-restaurant exclusivement . » Le bail a été conclu pour une durée de seize ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2029, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer a été fixé à 71'088 fr. par année, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. Le bail comportait des clauses particulières, à savoir notamment : • « Le bailleur autorise le locataire à annoter le présent bail au Registre foncier, ceci jusqu'à son échéance soit au plus tard jusqu'au 31 mars 2029 » (art. 6). • « Les locaux sont livrés en l'état au locataire, lequel déclare connaître parfaitement l'objet et l'accepter tel quel. Le loyer convenu tient compte de cet état et du coût total des travaux que le locataire s'engage à exécuter dans le cadre du présent bail » (art. 7). • « Le locataire entreprendra d'importants travaux de rénovation et d'aménagement des locaux » (art. 10). • « Le locataire fournira sous 30 jours après la signature du présent bail un projet définitif comprenant un descriptif des matériaux, un budget estimatif, des images de synthèse ainsi qu'un planning des travaux qu'il souhaite entreprendre. Le bailleur donnera son accord à ce projet, pour autant que celui-ci soit conforme à l'usage prévu et qu'il ne présente pas d'inconvénients majeurs. Une fois ledit projet accepté, le locataire s'engage à se conformer à celui-ci et à ne pas y apporter de modification, sauf autorisation expresse

préalable du bailleur. L'accord du bailleur quant à l'exécution des travaux entrepris par le locataire est conditionné par la réception des documents précités » (art. 11). • « Durant la phase d'exécution, le locataire s'engage à informer pleinement le bailleur de l'ensemble des travaux entrepris. Il s'engage également à se conformer aux éventuelles exigences du bailleur, ou de l'un de ses représentants (régie, architectes, etc.), relatives à ses travaux » (art. 15). • « Le locataire s'engage à fournir au bailleur une situation financière mensuelle détaillée au fur et à mesure de l'avancement du chantier, de sorte que le bailleur puisse s'assurer du paiement régulier des travaux et limiter ainsi le risque d'inscription d'une hypothèque légale » (art. 16). • « Le locataire informera régulièrement au moyen d'un rapport écrit le bailleur de l'évolution des travaux » (art. 17). • « Le locataire s'engage à terminer ses travaux au plus tard 6 mois après le jour de l'entrée en force de l'autorisation de construire demandée par le locataire au Département de l'Urbanisme (DU) dans l'éventualité où une telle autorisation s'avérerait nécessaire mais au plus tard le 31.08.2013. Dans l'éventualité où une telle autorisation ne se révélerait pas nécessaire, le locataire s'engage à terminer ses travaux au plus tard 8 mois après l'entrée en vigueur du présent contrat mais au plus tard le 30.07.2013. Il convient de préciser que si le précédent locataire venait à ne pas permettre l'accès aux locaux au locataire avant l'entrée en vigueur du présent bail, les échéances précitées seront reportées de deux mois » (art. 18). • « Le locataire s'engage à exploiter son établissement dans les trois mois suivant la fin de ses travaux. Le non respect de cet engagement pourra être considéré comme un juste motif de résiliation anticipée du bail au sens de l'article 266g CO » (art. 20). • « A l'issue du présent contrat, le bailleur se réserve le droit de conserver, sans indemnité ni participation quelconque, les travaux, les aménagements et les installations créées par le locataire. Il se réserve également le droit de demander au locataire de démonter les aménagements et installations qu'il ne souhaiterait pas conserver » (art. 22). e. Le bail a été annoté au Registre foncier au mois de février 2013 et jusqu'à son échéance du 31 mars 2029. f. En date du 30 novembre 2012, la locataire a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du département compétent, après l'avoir soumise à la régie. Par échange de courriels des 31 janvier et 1 er février 2013, la locataire a indiqué à la régie que la demande d'autorisation était toujours en cours d'étude et que le planning des travaux était en cours d'élaboration. L'autorisation de construire a finalement été délivrée par le Département le 18 avril 2013. Le même jour, la locataire, au nom de la bailleuse, a fait la demande au service de sécurité de l'espace public de pouvoir ouvrir une fouille afin de se raccorder au gaz. La permission a été accordée le 19 juin 2013 par ledit service. g. En juin 2013, les organes de la société A\_\_\_\_\_ ont été remplacés et I\_\_\_\_\_ a été nommé directeur. Lors de son audition par le Tribunal, celui-ci a indiqué avoir acquis au même moment les actions de la société propriétaire, avec effet rétroactif au mois d'avril 2013. h. Au cours de l'été 2013, I\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de la régie, a proposé à la locataire de racheter les murs de l'arcade. Celle-ci a refusé d'entrer en matière, au vu du prix qui était demandé. i. Par courriel du 29 août 2013, la locataire a envoyé à la régie la situation financière des travaux du restaurant. j. Le 17 octobre 2013, la locataire a été informée de ce que l'immeuble était dorénavant géré par la régie E\_\_\_\_\_. k. En novembre 2013, la nouvelle régie a visité les locaux, après qu'un rendez-vous ait été fixé par courriel avec la locataire et l'architecte. l. Par courrier du 11 décembre 2013, la régie, pour le compte de la bailleuse, mettait en demeure la locataire de lui faire parvenir, d'ici au 10 janvier 2014, une information relative à « l'ensemble des travaux entrepris à ce jour », la « situation financière mensuelle détaillée de l'avancement du chantier » (précisant que ce document, qui devait être adressé mensuellement, n'avait

jusqu'alors jamais été envoyé), et « un rapport écrit de l'évolution des travaux ». La régie rappelait que les travaux n'étaient toujours pas terminés, alors même qu'ils devaient l'être au plus tard six mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire. Elle ajoutait que, dans un geste commercial, la bailleresse acceptait d'octroyer un délai supplémentaire pour la réalisation des travaux, mettant ainsi en demeure la locataire de les achever avant le 31 janvier 2014. Au demeurant, la régie faisait remarquer que l'exécution des travaux avait engendré différents dégâts. Ainsi, les conduites de chauffage et d'eau chaude avaient été endommagées, créant un important dérangement aux habitants de l'immeuble. La bailleresse avait procédé aux réparations nécessaires immédiates, mais restait à effectuer la purge de l'entier des radiateurs de l'immeuble. Les escaliers avaient par ailleurs été endommagés, la régie sollicitant une confirmation selon laquelle les réparations étaient en cours. Enfin, un trou avait été constaté dans le local à vélo et une porte avait été arrachée. La régie faisait ainsi interdiction à la locataire d'accéder aux locaux communs de l'immeuble sans autorisation expresse et demandait d'être tenue informée des travaux bruyants susceptibles de déranger le voisinage. Elle indiquait que faute de respect des échéances précitées, le bail serait résilié. m. La locataire a répondu le 27 décembre 2013 avoir régulièrement tenu informée la précédente régie en charge de l'immeuble de l'évolution des travaux et de la situation financière et reçu l'autorisation de la bailleresse pour l'installation du gaz dans les locaux, ce qui avait occasionné un retard des travaux, retard dont la bailleresse avait été informée. Les travaux devaient être terminés à la fin du mois de février ou dans le courant du mois de mars 2014, ces derniers n'étant par ailleurs pas bruyants. n. Le 13 janvier 2014, la régie a indiqué que ni elle ni la bailleresse n'avaient reçu d'informations sur le déroulement du chantier depuis le mois d'octobre 2013, alors que, selon le contrat de bail, certaines informations devaient être communiquées mensuellement. Au vu de la rupture du lien de confiance entre la locataire et la bailleresse, le bail était résilié pour le 28 février 2014. Un avis officiel de résiliation était annexé au courrier. Le même jour, la régie a fait parvenir un autre avis officiel de résiliation du bail pour le 31 mars 2029, soit l'échéance contractuelle. o. Par courrier du 16 janvier 2014, la locataire a écrit à la régie que, depuis le rachat des actions de la bailleresse, l'actuelle propriétaire cherchait par tous les moyens à rentabiliser son achat, et en particulier l'arcade. Les motifs invoqués à l'appui des résiliations n'étaient que des prétextes, visant à inciter la locataire soit à accepter le rachat de l'arcade à un prix prohibitif, soit à augmenter le loyer. Le même jour, l'architecte a transmis à la régie les documents demandés et a confirmé la fin des travaux pour le 31 mars 2014. p. Par courrier du 28 janvier 2014, la locataire a demandé le motif du congé donné pour le 28 février 2014. q. En date du 31 janvier 2014, un huissier de justice a établi un procès-verbal de constat selon lequel les travaux des plafonds étaient terminés mais que d'autres travaux étaient encore en cours dans les locaux. r. Par courrier du 13 février 2014, la bailleresse a indiqué les motifs de congé suivants : les travaux n'avaient pas été achevés dans les délais convenus (soit au 31 août 2013), la bailleresse n'avait toujours pas reçu d'information sur l'ensemble des travaux entrepris et sur la situation financière, ni le rapport écrit sur l'évolution des travaux et les travaux avaient engendré de nombreux dégâts. A la même date, la bailleresse a indiqué à la locataire que, le bail étant résilié, tous travaux entrepris dans les locaux étaient à l'entière responsabilité de la locataire, la bailleresse se réservant le droit de demander la remise en état des locaux. s. Un échange de courriers entre les parties s'en est suivi, lors duquel la bailleresse a été informée que les travaux s'étaient terminés le 11 avril 2014. t. Par requête du 13 février 2014 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non

conciliée lors de l'audience du 14 avril 2014 et portée devant le Tribunal le 14 mai 2014, la locataire a conclu à ce que le Tribunal constate que la résiliation du bail pour le 28 février 2014 était inefficace et annule le congé. La cause a été enregistrée sous le numéro C/3684/2014. Par requête du même jour, également déclarée non conciliée lors de l'audience du 14 avril 2014 et portée devant le Tribunal le 14 mai 2014, la locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule la résiliation du bail pour le 31 mars 2029, et, subsidiairement, lui accorde une prolongation de bail de six ans. La cause a été enregistrée sous le numéro C/2\_\_\_\_\_. A l'appui de ses conclusions, la locataire a notamment allégué que la bailleuse avait accepté que le loyer ne soit pas augmenté par rapport au précédent bail en contrepartie des travaux de rénovation qu'elle devait prendre à sa charge. Les travaux avaient pris du retard, notamment suite à la décision d'installer le gaz dans les locaux, décision prise en accord avec la bailleuse, qui avait alors consenti au décalage des travaux dans le temps. L'architecte, J\_\_\_\_\_, avait attesté du fait que la régie D\_\_\_\_\_ était informée régulièrement et avait validé toutes les décisions et délais supplémentaires. Suite au changement de régie, l'architecte en question avait confirmé qu'il avait eu de nombreux contacts avec la nouvelle régie, soit E\_\_\_\_\_. Le chantier avait été interrompu entre septembre et novembre 2013, en raison du fait que le budget avait dû être revu et augmenté pour passer de 650'000 fr. à 1'100'000 fr. Le nouveau directeur de la bailleuse, I\_\_\_\_\_, était entré en contact à plusieurs reprises avec le représentant de la locataire ou l'architecte. Il avait dit à l'architecte qu'il était agacé que le locataire bénéficie d'un loyer si raisonnable et d'un bail annoté au Registre foncier. u. Les 27 février 2014, 28 mars 2014 et 29 avril 2014, l'architecte a tenu informée la bailleuse de l'évolution des travaux. v. En date du 3 avril 2014, un locataire de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, a demandé une réduction de loyer pour son appartement situé au 1<sup>er</sup> étage, en raison des nuisances subies durant les travaux en cours depuis le mois de juin 2013. w. Le 28 avril 2014, l'huissier de justice a établi un nouveau procès-verbal de constat, selon lequel des ouvriers s'affairaient toujours dans les locaux, les tables étaient encore emballées dans le restaurant et du matériel entreposé devant les vitrines. Les travaux n'étaient ainsi pas terminés et le restaurant n'était pas encore en exploitation. x. Dans la cause C/3684/2014, par mémoire-réponse et demande reconventionnelle du 18 septembre 2014, la bailleuse a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la validité du congé donné pour le 28 février 2014, ordonne la radiation de l'annotation au Registre foncier et, sur demande reconventionnelle, prononce l'évacuation de la locataire avec effet immédiat, sous la menace des peines prévues à l'article 292 CP, prononce l'exécution forcée du jugement et autorise la bailleuse, avec l'assistance d'un huissier judiciaire, par la force publique, à requérir l'expulsion de la locataire. Par mémoire-réponse et demande reconventionnelle du même jour, dans la cause C/2\_\_\_\_\_, la bailleuse a conclu, principalement, à la constatation de la validité du congé donné pour le 31 mars 2029, à ce que soit ordonnée la radiation de l'annotation au Registre foncier et, sur demande reconventionnelle, au prononcé de l'évacuation de la locataire avec effet immédiat, sous la menace des peines prévues à l'article 292 CP, au prononcé de l'exécution forcée du jugement et à l'autorisation pour la bailleuse, avec l'assistance d'un huissier judiciaire et de la force publique, de requérir l'expulsion de la locataire. La bailleuse a notamment produit une pétition des voisins de la locataire se plaignant des nuisances causées par les travaux. Dite pétition, adressée à la régie E\_\_\_\_\_, était datée du mois de mars 2013. y. Par mémoires réponse aux demandes reconventionnelles, la locataire a conclu à ce que le Tribunal déboute sa partie adverse de ses conclusions. Elle a notamment allégué que les travaux avaient dû être prolongés notamment à cause des

exigences acoustiques élevées imposées par le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants. Elle avait dû réaliser un faux plafond phonique et remplacer le revêtement du sol. La pétition susmentionnée semblait avoir été rédigée par la régie E\_\_\_\_\_ elle-même et indiquait par ailleurs une date antérieure au début des travaux (mars 2013), l'autorisation de construire n'ayant pas encore été délivrée. A considérer qu'il s'agisse d'une erreur de date, cette pétition aurait été envoyée deux mois et demi après la résiliation. Au demeurant, aucune suite n'avait été donnée à la demande de réduction de loyer. z. Lors de l'audience du 6 mars 2015, les parties ont donné leur accord à la jonction des causes C/3684/2014 et C/2\_\_\_\_\_ sous le numéro C/3684/2014. Elles ont au surplus persisté dans leurs conclusions. Le représentant de la bailleuse a admis, lors de cette audience, que la pétition susmentionnée avait effectivement été dactylographiée par la régie, soutenant toutefois que c'était à la demande des locataires. Il a en outre confirmé qu'il s'agissait bien d'une erreur de date et que la pétition datait donc de mars 2014. Les parties ont en outre déposé chacune une liste de témoins. Sur celle de la bailleuse figuraient le concierge de l'immeuble, ainsi que trois voisins de la locataire. K\_\_\_\_\_, administrateur de la locataire, a déclaré que les travaux avaient débuté en 2013 et s'étaient terminés en mars ou avril 2014. La fin des travaux bruyants étaient intervenues en février ou mars 2014. Les aménagements intérieurs s'étaient terminés à mi-mai 2014, soit juste avant l'ouverture entre le 20 et le 23 mai 2014. Il y avait toujours eu un contact régulier avec la propriétaire de l'époque et la régie D\_\_\_\_\_. La durée du bail lui permettait d'amortir les travaux ainsi que la reprise du fonds de commerce pour un total de 1'800'000 fr. Il avait neuf employés à plein temps. aa. Lors de l'audience du 12 juin 2015, la bailleuse a déposé un mémoire complémentaire, faisant état de faits nouveaux, survenus postérieurement aux deux congés litigieux et justifiant, selon elle, un nouveau motif de rupture du lien de confiance justifiant la validation desdits congés. Lors de cette même audience, K\_\_\_\_\_ a déclaré que bien qu'il était prévu que l'information sur le déroulement du chantier soit mensuelle, dans les faits, c'était la régie D\_\_\_\_\_ qui l'appelait pour connaître l'avancement des travaux. Lors du changement de régie, il n'avait pas pris contact avec E\_\_\_\_\_ et attendait un appel de sa part. Il admettait, après réflexion, que cette attitude n'avait pas été la bonne. I\_\_\_\_\_ a pour sa part confirmé que les motifs des deux congés résidaient dans le non-respect du contrat concernant la durée des travaux et la communication prévue, ainsi que les plaintes des voisins. bb. Le 31 juillet 2015, la locataire a déposé une duplique, en s'exprimant sur les faits objets du mémoire complémentaire de la bailleuse du 12 juin 2015. cc. Lors de l'audience du 23 septembre 2015, L\_\_\_\_\_, représentant de la régie D\_\_\_\_\_, a déclaré que cette dernière avait été informée et avait validé le retard du début des travaux. Il avait des contacts réguliers avec l'architecte. Il recevait également les procès-verbaux de chantier. Il ne s'était jamais plaint de ce que le planning des travaux n'était pas tenu. Il était parfaitement tenu informé du déroulement de ceux-ci. Lors du transfert de régie, il avait transmis les documents mais n'avait pas eu de contacts avec E\_\_\_\_\_. La durée du bail avait été reprise de l'ancien bail et n'avait pas de lien avec l'investissement projeté par la locataire. dd. Lors de l'audience du 4 décembre 2015, I\_\_\_\_\_ a déclaré que lorsqu'il avait acquis des actions de la A\_\_\_\_\_, il pensait que le restaurant ouvrirait en août 2013. Il s'était inquiété en septembre 2013, voyant que les travaux n'étaient toujours pas finis et il en avait fait part à la régie D\_\_\_\_\_. Cette dernière n'avait pas été en mesure de lui fournir les documents demandés. Depuis juin 2013, il avait reçu des plaintes orales des voisins concernant notamment l'utilisation des sous-sols. Il avait rencontré l'architecte, qui lui avait dit qu'il manquait des fonds car les travaux étaient plus importants que prévus et qu'il ne pouvait dès lors pas se prononcer sur une date

de fin de travaux. Suite à cela, il s'était inquiété s'agissant d'éventuelles hypothèques légales des artisans qui pourraient être inscrites sur l'immeuble au Registre foncier, en relation avec les travaux, ce qui l'avait motivé à formuler sa proposition de rachat des murs par la locataire, laquelle avait été déclinée. J\_\_\_\_\_, architecte, a déclaré que son collaborateur était en contact permanent avec une représentante de la régie E\_\_\_\_\_. Les travaux s'étaient élevés au final à 1'200'000 fr., le relevé détaillé de ces dépenses ayant été transmis à la régie le 16 janvier 2014. Il expliquait le manque d'informations à la fin de l'été 2013 par les demandes complémentaires de travaux et le changement d'actionnariat et de régie. Les transmissions avaient repris dès l'interpellation de la nouvelle régie, vraisemblablement au mois d'octobre 2013. L'ensemble des travaux complémentaires avait été validé par l'ancienne régie. Il a confirmé qu'I\_\_\_\_\_ semblait curieux et agacé du montant du loyer qu'il considérait comme trop bas. Suite aux travaux complémentaires, une fois les autorisations obtenues, il avait établi un nouvel échancier qui avait été transmis à la régie. Le 11 mars 2016, le Tribunal a entendu M\_\_\_\_\_, architecte, employé de J\_\_\_\_\_. Celui-ci a confirmé que les travaux n'avaient pu commencer dans les délais initialement prévus, en raison de la délivrance tardive de l'autorisation de construire, de la modification du projet qui avait été revu pour un projet de meilleur standing en cours de travaux et, enfin, de l'introduction du gaz initialement non prévue. Il a précisé que, quand bien même il ne se souvenait pas que la régie ait formellement autorisé le glissement du planning, celle-ci avait été tenue au courant de l'ensemble des modifications et reports, sans jamais formuler la moindre opposition. Après un premier rendez-vous avec une collaboratrice de la régie sur place, il avait été convenu que la régie serait informée de l'avancement du chantier par l'envoi des procès-verbaux et du suivi financier qu'il établissait avec J\_\_\_\_\_. En parallèle, il était en relation téléphonique avec Madame N\_\_\_\_\_, de la régie D\_\_\_\_\_, qui était son interlocutrice et de laquelle il n'avait jamais reçu de demande d'informations supplémentaires. Concernant le dommage aux marches du sous-sol, le trou dans le mur du local à vélo ainsi que la porte de ce même local, M\_\_\_\_\_ a indiqué que le trou avait été réparé, mais qu'il y avait eu un litige concernant les marches au sous-sol, dont ses constatations l'amenaient à dire que le dommage était préexistant aux travaux. Il n'avait pas été informé formellement de la reprise de la gérance par E\_\_\_\_\_, mais avait en revanche rencontré dans l'immeuble deux employées de celle-ci, soit O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, vraisemblablement au cours de l'été 2013. Ils avaient visité ensemble le chantier, puis ils avaient fait un point de situation sur la fin des travaux. A la demande d'O\_\_\_\_\_, il lui avait ensuite transmis les principaux documents concernant les travaux qu'il avait précédemment déjà envoyés à la régie D\_\_\_\_\_. Rien n'avait été convenu s'agissant de la collaboration dans le futur, mais il pensait avoir néanmoins dû envoyer quelques procès-verbaux de chantier et suivis financiers à la nouvelle régie, car cela faisait partie des obligations du mandataire. Il avait toutefois eu des contacts téléphoniques avec O\_\_\_\_\_ concernant des conduites de chauffage endommagées que le bureau avait ensuite fait réparer. Suite à la mise en demeure du 11 décembre 2013, il a précisé ne pas se souvenir avoir eu des échanges avec E\_\_\_\_\_ concernant l'avancement des travaux et les informations sollicitées dans la mise en demeure précitée. Durant tout le chantier, il n'avait jamais reçu de plainte des voisins concernant les nuisances liées aux travaux. Il avait participé à la demande d'autorisation. Dans ce cadre, il avait visité les locaux dans leur état avant travaux et pouvait qualifier ceux-ci d'extrêmement vétustes, dans la mesure où aucun entretien ne semblait avoir été effectué depuis bien longtemps. Le projet avait été présenté dans les détails à la précédente régie, dans les bureaux de cette dernière. Elle en avait donc une parfaite

connaissance. Les travaux d'isolation phonique de l'établissement avaient constitué une part technique importante du projet visant à réduire au maximum les nuisances sonores pour les voisins. L'investissement financier à ce sujet avait été plus important que prévu, avec un léger impact sur le planning. ff. Lors de l'audience du 29 avril 2016, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger. 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). 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 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 articles 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'article 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389 ; 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). 1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est très largement supérieure à 10'000 fr. 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. 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; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'article 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables. 3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire, en retenant que le changement de régie était intervenu au mois d'octobre 2013, plutôt qu'au cours de l'été 2013, et d'avoir considéré que l'actionnaire de la bailleuse avait proposé à la locataire de lui racheter son restaurant, plutôt que d'avoir proposé de lui vendre les murs. S'agissant du premier point, l'appréciation du Tribunal apparaît conforme aux éléments résultant du dossier, puisqu'il ressort du courrier adressé le 17 octobre 2013 par E\_\_\_\_\_ à la locataire, qu'elle a repris la gérance de l'immeuble à compter du 15 octobre 2013. Pour ce qui concerne le second point, la Cour constate que les premiers juges ont fait une mauvaise lecture des pièces produites, en ce sens que le directeur de la société propriétaire a effectivement proposé de vendre les locaux à la locataire, et non de racheter le fonds de commerce de celle-ci. Ce fait a été rectifié dans la partie en fait ci-dessus (let. C.h). 4. 4.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue et son droit à la preuve, en renonçant à entendre les témoins dont elle avait régulièrement demandé l'audition par le dépôt d'une liste lors de l'audience du 6 mars 2015. 4.2 L'article 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine quelle partie doit assumer les

conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). De l'article 8 CC est également déduit un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a). Cette disposition est violée si le juge refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents pour trancher le litige (ATF 130 III 591 consid. 5.4). L'article 8 CC n'exclut toutefois pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 127 III 520 consid. 2a). Un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_272/2015 du 7 juillet 2015, consid. 2.2.1) 4.3 Si elle a effectivement sollicité l'audition de quatre témoins lors de l'audience du 6 mars 2015, l'appelante ne s'est pas opposée, par la suite, à ce que le Tribunal clôture la phase d'administration des preuves, ni n'a soulevé, dans le cadre de ses plaidoiries finales, une violation de son droit à la preuve, en persistant à requérir l'audition des témoins figurant sur sa liste. L'appelante n'est ainsi pas fondée à se plaindre en appel d'une violation de son droit d'être entendue et de son droit à la preuve. 5. 5.1 L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déclaré inefficace le congé extraordinaire, alors que les conditions de l'article 257f al. 3 CO étaient réunies. 5.2 En vertu de l'article 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1). La jurisprudence a par ailleurs déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'article 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 et 123 III 124 consid. 2a). Pour être valable, le congé anticipé doit ainsi respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives, et notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 677). 5.3 En l'espèce, l'avertissement de la bailleuse, donné par courrier du 11 décembre 2013, portait sur la transmission de différents documents, avant le 10 janvier 2014, à savoir : une information sur l'ensemble des travaux entrepris jusqu'à ce jour, la situation financière mensuelle détaillée de l'avancement du chantier et un rapport écrit de l'évolution des travaux. Dans le même courrier, la bailleuse octroyait à la locataire un délai au 31 janvier 2014 pour l'achèvement des travaux. Au demeurant, elle faisait remarquer que l'exécution des travaux avait engendré différents dégâts et interdisait en conséquence à la locataire d'accéder aux locaux communs de l'immeuble sans autorisation expresse, demandant au surplus d'être tenue informée des travaux bruyants susceptibles de déranger le voisinage. Le congé extraordinaire a été notifié le 13 janvier 2014 et a été motivé par la rupture des rapports de confiance entre les parties, au vu du déroulement des travaux, tant en raison du manque d'informations que des dommages occasionnés à l'immeuble et des nuisances subies par les voisins. Le directeur de la bailleuse a en outre précisé par la suite, lors de son audition par les premiers juges, que les deux congés étaient motivés par le non-respect du contrat concernant la durée des travaux et la communication prévue ainsi que par les plaintes des voisins. En premier lieu, le congé a été notifié avant l'échéance octroyée à la locataire pour terminer les travaux, de sorte que ce motif ne saurait être retenu. Dans son courrier d'accompagnement du congé, la bailleuse ne soutient d'ailleurs pas que le non-achèvement des travaux soit un des motifs du congé. La bailleuse ne peut pas non plus

justifier le congé par les nuisances générées par les travaux, tant il est vrai que ces travaux avaient été acceptés par elle, le bail faisant état « d'importants travaux de rénovation et d'aménagement des locaux » (art. 10 des clauses particulières) et qu'il est notoire que de tels travaux sont générateurs de nuisances. Aucun élément au dossier n'indique en outre que ces travaux auraient dépassés les nuisances usuelles, la bailleuse n'ayant pas dû octroyer de réduction de loyer à d'autres locataires de l'immeuble. Quant à la pétition, rédigée pour les besoins de la cause par la régie elle-même, force est de constater qu'elle est postérieure au congé. Il n'est pas non plus soutenable de justifier le congé par les quelques dégâts provoqués par les travaux, tant il est vrai que ceux-ci étaient mineurs et ont en outre été réparés par la locataire. Quoiqu'il en soit, il est également usuel que de gros travaux dans un immeuble engendrent quelques menus dégâts, de sorte que la bailleuse ne saurait en tirer un argument pour justifier un congé, ceux-ci ne rendant au demeurant pas la poursuite du bail intolérable. Enfin, suite à son courrier du 11 décembre 2013, la bailleuse a reçu toutes les informations requises de la part de la locataire - et en avait au demeurant reçu régulièrement par le passé, comme cela a été établi par les enquêtes - de sorte que l'absence d'informations ne saurait non plus justifier le congé extraordinaire. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a déclaré inefficace le congé donné pour le 28 février 2014. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé.

6. 6.1 L'appelante fait enfin grief au Tribunal d'avoir annulé le congé ordinaire, alors que le congé n'avait pas été donné au mépris des règles de la bonne foi. 6.2 En vertu de l'article 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'article 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'article 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 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3). 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'article 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105, consid. 3c), 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18 mars 2002; Barbey, Protection contre

les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, op. cit., p. 735 s.). L'article 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; Higi, Commentaire zurichois, 4<sup>ème</sup> éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (Higi, op. cit., n° 114-121 ad art. 271 CO). Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (Lachat, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006, consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (Lachat, op. cit., p. 732). Enfin, pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1). 6.3 En l'espèce, le congé a été donné le 13 janvier 2014, pour le 31 mars 2029, soit simultanément au congé extraordinaire, et a été motivé de la manière suivante : les travaux n'ont pas été achevés dans les délais convenus (soit au 31 août 2013), la bailleuse n'avait toujours pas reçu d'information sur l'ensemble des travaux entrepris et sur la situation financière, ni le rapport écrit sur l'évolution des travaux et les travaux avaient engendré de nombreux dégâts. Le directeur de la bailleuse a par ailleurs ajouté lors de son audition par le Tribunal que le congé était également motivé par des plaintes du voisinage liées aux nuisances générées par les travaux. A l'instar des premiers juges, la Cour considère que les motifs invoqués par la bailleuse s'apparentent à des prétextes. A la date où le congé a été donné, le délai octroyé par la bailleuse pour terminer les travaux n'était pas encore échu, puisqu'elle avait accepté de prolonger celui-ci au 31 janvier 2014. Ce motif ne saurait ainsi être retenu. Les enquêtes ont par ailleurs permis d'établir que la locataire avait régulièrement tenues informées les deux régies successives de l'avancement des travaux, selon un mode de communication accepté tacitement ou par acte concluant, modifiant à ce titre les dispositions contractuelles y relatives. Quant aux dégâts causés au bâtiment durant les travaux ou aux plaintes des voisins, force est de constater qu'il ne s'agit que de conséquences sinon inévitables, à tout le moins usuelles dans le cadre de travaux de cette ampleur - les parties ayant prévu contractuellement que le locataire procéderait à « d'importants travaux de rénovation et d'aménagement des locaux » (art. 10 des clauses particulières) - et, qui ne sauraient pas justifier la notification d'un congé pour l'échéance contractuelle. Ainsi, en définitive, à la date où le congé a été donné, les motifs invoqués par la bailleuse ne pouvaient justifier une résiliation ordinaire sans contrevenir aux règles de la bonne foi. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a annulé ce congé. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc également confirmé. 7. Au vu de ce qui précède, point n'est besoin de statuer sur les autres conclusions de l'appelante, soit celles en évacuation, en exécution de l'évacuation et en radiation de l'annotation du bail au Registre foncier. Le jugement entrepris sera ainsi intégralement confirmé. 8. A teneur de l'article 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'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*  
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juin 2016 par SI LE TRIDENT SA contre le jugement JTBL/481/2016 rendu le 19 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3684/2014-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.

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