



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11385/2007

ACJC/418/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 AVRIL 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 novembre 2012, comparant par Me Benoît Dayer, avocat, 38, quai Gustave-Ador, case postale 6293, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, 29, rue de la Coulouvronière, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

## **EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/1213/2012 rendu le 2 novembre 2012 et notifié aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions de A\_\_\_\_\_ en paiement de 94'050 fr., constaté l'inefficacité du congé notifié à A\_\_\_\_\_ par avis officiel du 12 mars 2007 pour le 30 septembre 2007, pour les locaux commerciaux de 130 m<sup>2</sup> situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (GE), déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ par avis officiel du 12 mars 2007 pour le 31 décembre 2009, pour les mêmes locaux, débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions en prolongation de bail et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, les premiers juges n'ont pas admis le grief d'irrecevabilité soulevé par A\_\_\_\_\_ au motif que le domicile indiqué dans l'assignation de B\_\_\_\_\_ du 9 juin 2008 ne correspondait pas à son domicile privé; A\_\_\_\_\_ ayant valablement été atteint à son domicile élu, il n'avait subi aucun préjudice; il avait en outre utilisé cette adresse dans tous les actes de la procédure.

Le congé anticipé notifié à A\_\_\_\_\_ le 12 mars 2007 pour le 30 septembre 2007 au motif du besoin propre urgent de B\_\_\_\_\_ devait l'être pour le plus prochain terme légal depuis l'inscription de cette dernière au Registre foncier; dite inscription étant intervenue le 16 décembre 2006, le prochain terme légal était le 15 septembre 2007; signifié pour le 30 septembre 2007, le congé avait donc été notifié tardivement et devait être déclaré inefficace.

S'agissant du congé subsidiaire, notifié également le 12 mars 2007, pour l'échéance contractuelle du 31 décembre 2009, il reposait sur le projet de B\_\_\_\_\_ de mettre les locaux loués à disposition des sociétés C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ - dont celle-ci était administratrice et actionnaire - et de développer la productivité de sociétés dans lesquelles elle avait des intérêts financiers; ce projet répondait donc à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Aucune prolongation de bail ne se justifiait; A\_\_\_\_\_ s'était contenté de plaider que la résiliation aurait des conséquences préjudiciables pour l'exploitante effective des locaux seulement, à savoir D\_\_\_\_\_, dont il n'était ni actionnaire ni administrateur. Ses liens professionnels étroits avec cette dernière avaient été évoqués tardivement et n'étaient nullement étayés dans son offre de preuve.

Concernant les conclusions en paiement de la somme de 94'050 fr. à titre de plus-value apportée aux locaux prises le 20 juin 2012, elles avaient été prises après la fin des probatoires et ne présentaient aucun lien avec la prétention en paiement de 800'000 fr. évoquée par A\_\_\_\_\_ à l'appui des requêtes déposées en Commission de conciliation le 16 avril 2007 et abandonnée dans ses conclusions responsives aux recours du 8 décembre 2008 devant le Tribunal. Le fait que le dépôt de conclusions additionnelles après enquêtes s'avérait prohibé, le principe de loyauté

---

des débats et le droit d'être entendu commandaient que ces conclusions en paiement soient déclarées irrecevables.

- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation de l'entier du dispositif, à l'exception de l'inefficacité du congé anticipé qui pouvait être confirmée. Préalablement, il a conclu à l'annulation de l'ordonnance préparatoire du 18 mai 2012 clôturant l'instruction préparatoire et à ce que la Cour ordonne des débats et procède à un transport sur place et entende des témoins. Il a conclu, à la forme, à la nullité du congé ordinaire du 12 mars 2007 et à l'irrecevabilité de la requête de B\_\_\_\_\_ du 9 juin 2008 en contestation de la décision n° 290 du 2 mai 2008 rendue par la Commission de conciliation; au fond, il a sollicité l'annulation du congé ordinaire, subsidiairement, l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans, plus subsidiairement, une prolongation de deux ans et cinq mois, et plus subsidiairement encore, la condamnation de B\_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 94'050 fr.
- C.** Dans sa réponse du 28 janvier 2013, B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris, reprenant à son compte l'argumentation des premiers juges, et au prononcé d'une amende pour plaideur téméraire à l'encontre de A\_\_\_\_\_.
- D.** Les parties ont été avisées le 18 février 2013 de la mise en délibération de la cause.

Une réplique, sur certains éléments factuels évoqués par l'intimée, a été déposée par l'appelante le 28 février 2013. L'intimée a dupliqué le 19 mars 2013. Chacune des parties a persisté dans ses conclusions.

- E.** Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

**a.** Selon contrat du 23 décembre 1999, A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), en qualité de locataire, et E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, en tant que bailleurs, ont convenu de la location de locaux commerciaux d'environ 130 m<sup>2</sup> se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (GE).

Les locaux étaient destinés à la manutention et la transformation de produits carnés.

Le bail était conclu pour une durée initiale de 5 ans et 15 jours, débutant le 16 décembre 1999 et prenant fin au 31 décembre 2004, le contrat se reconduisant de cinq ans en cinq ans sauf dénonciation donnée avec un préavis de six mois.

**b.** Est également mentionnée, à l'art. 4 des dispositions particulières du bail, et jointe au bail, une approbation des travaux de transformation entrepris dans les lo-

---

caux, signée par le Service du chimiste cantonal et l'Office vétérinaire cantonal respectivement les 26 novembre et 30 novembre 1999 apposée sur un courrier portant l'en-tête de D\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ (GE).

**c.** Selon contrat du 2 décembre 2002, trois places de parking extérieures sises dans le même immeuble ont été remises en location par la nouvelle bailleresse, G\_\_\_\_\_, à A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, tous deux figurant dans le bail en qualité de locataires.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, échéant le 30 novembre 2003, le contrat se reconduisant tacitement d'année en année sauf dénonciation donnée avec un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé au montant de 2'880 fr. par an.

**d.** Le bail a été signé par H\_\_\_\_\_, pour le compte de C\_\_\_\_\_, dont il est gérant, avec signature individuelle; A\_\_\_\_\_ n'a pas signé le contrat.

**e.** Ont été versées à la procédure par l'appelante diverses quittances de paiement du loyer pour les mois de février à août 2008; les récépissés des mois de février à juin 2008 sont pré-imprimés et mentionnent qu'un paiement de 1'311 fr. est effectué par "A\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_".

Les récépissés des mois de juillet et août 2008 ont été remplis à la main, en reprenant le même libellé.

**f.** B\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble sis chemin du 1\_\_\_\_\_ à compter du 21 décembre 2006, se substituant dans les baux susvisés à la fondation G\_\_\_\_\_.

**g.** B\_\_\_\_\_ est administratrice, aux côtés de I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, avec signature individuelle et présidente de C\_\_\_\_\_, depuis la création de la société en avril 1999, dont le but social est l'importation, l'exportation, la fabrication, le conditionnement, le commerce, la distribution de produits et la représentation en tant qu'agent de fabriques.

Elle est également employée de C\_\_\_\_\_ à teneur du certificat de salaire produit pour l'année 2006.

Elle est en outre gérante unique de l'entreprise D\_\_\_\_\_, société de droit français ayant son siège social à 7\_\_\_\_\_, en France, dont le but social est la commercialisation et le conditionnement de tous produits de décor pour la pâtisserie, le négoce de tous produits, accessoires et articles pour la pâtisserie.

---

**h.** Peu avant le transfert de propriété susvisé, C\_\_\_\_\_, par courrier du 2 octobre 2006 à la régie, a informé libérer pour le 30 juin 2007 les locaux qu'elle occupait au rez et au 1<sup>er</sup> étage et qu'elle louait à sa bailleuse, K\_\_\_\_\_, au 2\_\_\_\_\_ (GE).

**i.** Par avis officiel notifié le 12 mars 2007, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail du local commercial sis au rez-de-chaussée du 1\_\_\_\_\_ pour l'échéance contractuelle du 31 décembre 2009.

**j.** Par avis officiel distinct et notifié le même jour, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail susvisé de manière anticipée pour l'échéance du 30 septembre 2007, invoquant son besoin propre urgent au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO.

**k.** Les deux avis de résiliation mentionnent, sous la rubrique locataire, "Monsieur A\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_".

**l.** Les congés ont été contestés dans deux requêtes formées le 16 avril 2007. Y figurent sous la rubrique requérant "A\_\_\_\_\_ - D\_\_\_\_\_ - 4\_\_\_\_\_ (GE)"; au pied des requêtes, le conseil des appelants a signé "Pour la requérante".

Dans chaque requête, A\_\_\_\_\_ concluait à l'annulation des congés, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation unique de bail de 10 ans, et plus subsidiairement à la condamnation de B\_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 800'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 avril 2007.

La contestation du congé, notifiée pour l'échéance contractuelle, a été enregistrée sous numéro de cause C/11385/2007 et celle du congé anticipé fondé sur l'art. 261 al. 2 let. a CO sous numéro C/2\_\_\_\_\_.

**m.** Par décisions rendues le 2 mai 2008, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé anticipé au motif que le congé ordinaire, notifié pour l'échéance du 31 décembre 2009, démontrait l'absence d'un besoin urgent de récupérer les locaux avant cette date.

En revanche, le congé ordinaire a été déclaré valable, B\_\_\_\_\_ ayant rendu vraisemblable le besoin de la société C\_\_\_\_\_, dont elle était l'administratrice, de se développer; une première prolongation de bail de deux ans a été accordée à la partie requérante.

Les deux décisions mentionnent A\_\_\_\_\_ en qualité de requérant, à l'exclusion de D\_\_\_\_\_.

**n.** Par requêtes déposées le 9 juin 2008 auprès du Tribunal des baux et loyer, les deux décisions de la Commission de conciliation ont été contestées par B\_\_\_\_\_.

Les requêtes sont dirigées contre A\_\_\_\_\_, à l'exclusion de D\_\_\_\_\_.

---

A teneur de ces requêtes, le congé ordinaire avait été valablement notifié pour la prochaine échéance contractuelle du 31 décembre 2009; les faits exposés et les pièces produites démontraient que B\_\_\_\_\_ avait acheté l'immeuble du 1\_\_\_\_\_ pour pouvoir y accueillir les locaux de sa société C\_\_\_\_\_ et répondre à son besoin de développement; elle pouvait en toute bonne foi invoquer son propre besoin urgent pour le compte de C\_\_\_\_\_, une baisse de valeur des actions de la société lui étant directement préjudiciable. Toute prolongation de bail devait être refusée à A\_\_\_\_\_ au motif que C\_\_\_\_\_ avait besoin urgemment de pouvoir occuper de nouveaux locaux, ceux occupés actuellement n'étant pas assez grands pour assurer pleinement son activité; le congé avait été notifié plus de deux ans avant l'échéance du bail; en outre, A\_\_\_\_\_ ne justifiait d'aucune recherche active de nouveaux locaux sur un marché n'étant par ailleurs frappé d'aucune pénurie.

Les mêmes arguments ont été soulevés à l'appui du congé anticipé, notifié au 30 septembre 2007 en application de l'art. 261 al. 2 let a. CO; il était précisé que le congé anticipé devait être considéré comme le congé "principal", le congé ordinaire n'étant intervenu qu'à titre subsidiaire et afin d'éviter tout risque pour B\_\_\_\_\_ de ne pouvoir notifier un congé ordinaire si le congé extraordinaire devait être, par impossible, annulé; la Commission de conciliation avait ainsi erré en retenant le contraire.

**o.** Dans leurs réponses du 8 septembre 2008, A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ soutiennent tous deux être parties prenantes au bail du 20 décembre 1999; cela résultait des conditions particulières du bail, des bulletins de versement établis par la régie au nom de D\_\_\_\_\_ et du paiement des loyers par cette dernière; les congés avaient été notifiés au 4\_\_\_\_\_, soit l'adresse de D\_\_\_\_\_, et aux noms tant de A\_\_\_\_\_ que de D\_\_\_\_\_; enfin, le propriétaire était informé que les locaux seraient occupés par D\_\_\_\_\_ et aménagés par cette dernière; pour ces motifs, les requêtes du 9 juin 2008 n'étant pas dirigées contre D\_\_\_\_\_, elles devaient être déclarées irrecevables.

S'agissant du fond du litige, A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ réfutaient le besoin propre urgent de B\_\_\_\_\_, l'immeuble du 1\_\_\_\_\_ et un immeuble voisin, propriété de l'intimée, étant en partie vacants. En outre, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne pouvaient être confondus et formaient deux entités distinctes; le besoin propre de la société ne pouvait ainsi valablement être invoqué par B\_\_\_\_\_ qui n'avait pas démontré sa qualité d'actionnaire. Ils concluaient à l'annulation des congés, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de trois ans.

Il était également allégué que D\_\_\_\_\_ possédait deux points de vente de kebabs à Genève et était active dans la préparation de viande de kebabs et la vente de viande prête à être grillée. A cet effet, D\_\_\_\_\_ avait effectué dans les locaux des travaux d'aménagement pour 300'000 fr. consistant notamment à installer deux chambres froides, poser des catelles au sol et au mur, un faux plafond lavable, un

---

système électrique étanche et des lavabos en inox; les travaux avaient été agréés par le vétérinaire cantonal et acceptés par le propriétaire; recherches d'un autre local n'avaient pas abouti, vu la difficulté de trouver des locaux adaptés en zone industrielle pour une activité entraînant obligatoirement d'importantes nuisances olfactives.

Ils concluaient à l'irrecevabilité des requêtes déposées par B\_\_\_\_\_, à son déboutement au fond, à l'annulation du congé ordinaire et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de trois ans.

Aucune conclusion condamnatrice en paiement n'a en revanche été formulée.

**p.** Lors de la comparution des mandataires du 3 novembre 2009, d'entente entre les parties, le Tribunal des baux et loyers a prononcé la jonction des causes C/11385/2007 et C/2\_\_\_\_\_/2007 sous la cause C/11385/2007.

Le conseil de A\_\_\_\_\_ a sollicité que la question de la consorité nécessaire soit tranchée préalablement au fond et que des témoins concernant la titularité du bail soient entendus.

**q.** Lors de la comparution personnelle des parties du 27 avril 2009 - à laquelle seule B\_\_\_\_\_ a comparu -, cette dernière a précisé qu'elle ne connaissait pas la société D\_\_\_\_\_; quant à A\_\_\_\_\_, elle ne connaissait que son adresse du 4\_\_\_\_\_, seule indiquée par la régie.

Le conseil de A\_\_\_\_\_ a réitéré son souhait de faire entendre des responsables de la régie; il l'a confirmé dans un courrier ultérieur adressé au Tribunal, sollicitant expressément l'audition de L\_\_\_\_\_.

**r.** L'état locatif de l'immeuble, au 1<sup>er</sup> décembre 2006, versé à la procédure sur demande du Tribunal, mentionne A\_\_\_\_\_ comme titulaire des baux de l'arcade au rez-de-chaussée et des trois places de parc extérieures.

La bailleresse a produit une attestation de la régie, signée de la main de L\_\_\_\_\_ confirmant que A\_\_\_\_\_ est domicilié au 4\_\_\_\_\_ depuis le 29 mai 2001.

**s.** Par ordonnance du 13 juillet 2009, la cause a été remise pour plaider sur incident de légitimation passive et sur le fond.

Par jugement rendu le 2 novembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a admis la seule légitimation passive de A\_\_\_\_\_ à l'exclusion de celle de D\_\_\_\_\_.

Sur appel de A\_\_\_\_\_, la Cour de céans a confirmé le jugement entrepris.

**t.** Lors de la comparution personnelle des parties du 16 mars 2012, B\_\_\_\_\_ a confirmé que le congé était motivé par le besoin de développement des activités

---

commerciales de sa société C\_\_\_\_\_; elle souhaitait employer plus de monde pour faire face à la demande, mais elle était trop à l'étroit au 1\_\_\_\_\_, ce qui la contraignait à louer 300 m<sup>2</sup> de locaux au 5\_\_\_\_\_ (GE), pour un loyer mensuel de 2'000 fr. où se trouvaient des cellules frigorifiques; elle avait pour projet d'aménager de telles cellules frigorifiques dans l'immeuble; dans l'intervalle, les marchandises congelées étaient entreposées au 5\_\_\_\_\_, obligeant les employés à faire des navettes.

Elle confirmait également être actionnaire à 50% de C\_\_\_\_\_ - les autres 50% étant détenus par son fils et sa fille -, en être salariée et présidente du conseil d'administration; elle ne disposait pas d'autres immeubles commerciaux à Genève; tous les locaux de l'immeuble étaient occupés par C\_\_\_\_\_ et il n'existait pas d'autres surfaces vacantes; le locataire M\_\_\_\_\_ s'était également vu notifier un congé et devait quitter les locaux fin avril 2012. Quant au projet de délocaliser la société française D\_\_\_\_\_ sise à 7\_\_\_\_\_ - dont elle était associée-gérante avec son fils -, il demeurait en suspens, faute de place dans l'immeuble pour accueillir la société.

Le conseil de A\_\_\_\_\_ a sollicité un transport sur place, auquel s'est opposé B\_\_\_\_\_.

Lors de sa comparution le 11 mai 2012, A\_\_\_\_\_ a confirmé que D\_\_\_\_\_ exploitait les locaux; il n'en était pas actionnaire, mais collaborait avec ses animateurs de très longue date; cette proximité commerciale les conduisait à se prêter de l'argent pour divers investissements; il avait notamment avancé entre 50'000 fr. à 100'000 fr. à D\_\_\_\_\_ pour aménager et équiper les locaux; ce prêt lui avait été remboursé depuis lors, D\_\_\_\_\_ avait payé les travaux; il avait effectué de nombreuses recherches pour trouver de nouveaux locaux, qu'il tenait à disposition des juges; il sollicitait l'audition de témoins sur les investissements effectués pour aménager les locaux.

B\_\_\_\_\_ s'est opposée à l'ouverture des enquêtes.

**u.** Par ordonnance du 18 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la clôture de l'instruction et remis la cause pour plaider, estimant la cause en état d'être jugée en procédant à une appréciation anticipée des preuves.

**v.** A l'appui de ses conclusions du 20 juin 2012, A\_\_\_\_\_ a soulevé la nullité des assignations formées par B\_\_\_\_\_ le 9 juin 2008; ces dernières mentionnaient qu'il était domicilié au 4\_\_\_\_\_, soit l'adresse du siège de D\_\_\_\_\_ et non à son domicile privé sis 6\_\_\_\_\_; les assignations étaient donc frappées de nullité absolue. Il en allait de même des congés notifiés eux aussi au 4\_\_\_\_\_.

Il persistait à demander l'annulation du congé soulevant que B\_\_\_\_\_ visait par le congé à récupérer les locaux aménagés avec des chambres froides sans lui verser

---

aucune indemnisation pour l'ensemble des investissements effectués, en violation de l'art. 260a al. 2 CO; il disposait d'un intérêt à l'annulation du congé dès lors que le bail constituait en réalité son apport à la société simple qu'il formait avec D\_\_\_\_\_ ; la fin du bail lui causerait un préjudice irréparable ne pouvant poursuivre le développement de ses affaires; de ce fait, le congé était contraire aux règles de la bonne foi.

Il a repris les conclusions prises à l'appui de ses écritures du 8 septembre 2008.

Il a conclu toutefois pour la première fois dans la procédure à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 94'050 fr. Ce montant correspondait à la valeur résiduelle des travaux investis à la prise du bail, chiffrés à un total de 209'000 fr. à titre de plus-value considérable au sens de l'art. 260a al. 2 CO. Etait joint à ses écritures un tableau récapitulatif des coûts portant l'en-tête de D\_\_\_\_\_, sans signature ni annexes.

Le chargé complémentaire versé à la procédure contenait également de nouvelles pièces, soit notamment une attestation du Service des étrangers et confédérés indiquant que A\_\_\_\_\_ était domicilié, au 15 juin 2012, au 6\_\_\_\_\_, un extrait du Registre du commerce concernant D\_\_\_\_\_, divers renseignements tirés de sites internet à propos de la société D\_\_\_\_\_, ainsi que diverses pièces attestant de la recherche de locaux de remplacement et de la difficulté à en trouver.

w. Dans ses écritures du 20 juin 2012, B\_\_\_\_\_ a pour sa part persisté dans ses précédentes conclusions. Elle relevait que s'agissant du prétendu dommage allégué par A\_\_\_\_\_, aucune conclusion n'avait été prise dans la procédure et ce point sortait du cadre des débats; en outre, A\_\_\_\_\_ avait, à ses dires, financé les travaux d'aménagement des locaux par le biais d'un prêt que D\_\_\_\_\_ avait remboursé; il ne subissait donc aucun dommage; il devait être débouté de ses conclusions sur ce point.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, il est régi par le nouveau droit de procédure.

Selon l'art. 404 al. 1 CPC, les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance.

Le lien d'instance a été créé le 16 avril 2007 par le dépôt des requêtes en contestation de congés de l'appelant auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers; compte tenu des recours déposés contre la décision de la

Commission du 2 mai 2008, la validité formelle de ces assignations formées par l'intimée auprès Tribunal des baux et loyers sera examinée sous l'angle de l'ancien Code de procédure cantonal (ci-après : aLPC), soit l'ancienne loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC). L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge au regard de ce droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012, consid. 1; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JdT 2010 III 11, p. 39; FREI/WILLISEGGER, in Basler Kommentar, ZPO, 2010, n° 15 ad art. 405).

2. **2.1.** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, le litige porte sur la validité d'un congé ordinaire, dont l'appelant demande l'annulation; il sollicite, à titre subsidiaire, la prolongation du bail et une condamnation pécuniaire de l'ordre de 94'050 fr.

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'art. 271a al. 1 lit. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1.; ATF 137 III 389; 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).

Le loyer mensuel, charges comprises, s'élevant à 1'311 fr., la limite de 10'000 fr. est manifestement atteinte; la voie de l'appel est donc ouverte, le mémoire d'appel ayant été déposé selon les formes et dans le délai prescrits.

---

**2.2.** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux en appel ne sont pris en compte que (let. a.) s'ils sont invoqués ou produits sans retard et (let. b.) s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Il appartient au plaideur qui entend invoquer des *nova* improprement dits en appel de démontrer la réalisation des conditions - strictes - posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure d'introduire l'allégation et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_739/2013 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2).

L'appelant a produit, sous pièce n° 20 du chargé joint à son appel, diverses recherches de surfaces commerciales à louer auprès d'agences immobilières de la place; ces recherches sont intervenues entre le 14 août 2012 et le 6 décembre 2012, soit postérieurement à l'audience de plaidoiries du 29 juin 2012. Il s'agit d'*echte nova* produits sans retard par l'appelant à l'appui de son appel.

Ces pièces nouvelles seront donc déclarées recevables.

3. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011 n. 6 ad art. 310).
4. Dans un premier moyen, l'appelant a soulevé la nullité des assignations formées par l'intimée le 9 juin 2008; ces dernières mentionnaient qu'il était domicilié au 4\_\_\_\_\_, soit l'adresse du siège de D\_\_\_\_\_ et non à son domicile privé sis 6\_\_\_\_\_ où il résidait depuis trente ans; les assignations étaient donc frappées de nullité absolue. Il en allait de même des congés notifiés eux aussi au 4\_\_\_\_\_ et qui devaient être déclarés nuls.

**4.1.** Aux termes de l'art. 72 al. 1 aLPC, une cause est introduite en justice par le dépôt de l'assignation au greffe du tribunal saisi. Parmi d'autres indications, l'assignation doit contenir "à peine de nullité" les noms, prénoms et domicile ou résidence des parties (art. 7 al. 1 let. b aLPC). Selon la doctrine, si l'une des parties a élu domicile auprès d'un tiers, notamment auprès d'un avocat, il est aussi obligatoire de l'indiquer dans le document, toujours "à peine de nullité" (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile du canton de Genève du 10 avril 1987, n. 4 ad art. 7 aLPC/GE).

L'assignation est ensuite l'objet de démarches qui comprennent, en particulier, sa signification à chacune des parties autres que celle qui l'a déposée. Si l'une d'elles a un domicile élu, la signification est faite à ce domicile (art. 17 al. 1 aLPC). Outre cette réglementation, la loi prescrit diverses modalités pour les significations et elle délimite les possibilités de remettre l'acte à certains tiers plutôt qu'à la partie elle-même, lorsque celle-ci ne peut pas être atteinte (art. 14, 16, 17 al. 2,

art. 19 à 23 aLPC). Si une assignation a été signifiée d'une manière contraire aux dispositions légales, la signification doit être refaite mais l'instance reste liée (art. 24 et 28 aLPC); si cependant l'assignation même se révèle nulle en raison d'un défaut de son contenu, selon l'art. 7 aLPC, l'instance n'a pas été liée et la demande est jugée irrecevable (art. 80 let. a, art. 81 let. a aLPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 28 aLPC; ATF 132 I 249, consid. 4).

L'indication précise et exacte du domicile des personnes physiques a également pour but de supprimer toute hésitation quant à l'identité des parties. Elle tend en outre à rendre possible une application correcte des règles relatives à la signification (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 7 aLPC).

Le législateur fédéral a prescrit que les cantons doivent soumettre les litiges portant sur les baux d'habitation et de locaux commerciaux à une "*procédure simple et rapide*" (art. 274d aCO). Le législateur genevois y a répondu en instituant, aux articles 426 ss, des règles spécifiques aux litiges portés devant la juridiction des baux et loyers; les règles figurant aux titre I à XV de la aLPC trouvent application devant le Tribunal des baux et loyers, par renvoi de l'art. 438 aLPC sous réserve qu'elles n'entrent pas en contradiction avec la lettre ou l'esprit des art. 253 ss CO et des articles 426 ss aLPC. Elles sont caractérisées essentiellement par l'abandon du formalisme et par la maxime inquisitoire à caractère social (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 7 ad art. 426 aLPC).

**4.2.** Il faut admettre que l'exigence de soumettre les litiges portant sur des baux d'habitations et de locaux commerciaux à une procédure simple prohibe également tout formalisme excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2003 du 30 janvier 2004, consid. 3.3.).

Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ces principes régissent non seulement le droit civil fédéral mais aussi le droit de procédure civile; cependant, en tant que celui-ci est édicté par les législateurs des cantons, l'interdiction de l'abus de droit appartient aux règles du droit cantonal (ATF 83 II 345 consid. 2 p. 348; voir aussi ATF 126 I 165 consid. 3b p. 166).

Dans le domaine de la procédure, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Celle-ci appartient au droit constitutionnel fédéral et elle vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès. Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit matériel (ATF 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183; ATF 128 II

---

139 consid. 2a p. 142). L'excès de formalisme peut résider dans la règle de comportement qui est imposée au plaideur ou dans la sanction qui est attachée à cette règle (ATF 125 I 166 p. 170 consid. 3a; ATF 121 I 177 p. 179 consid. 2b/aa; ATF 132 I 249, consid. 5).

**4.3.** Dans le cas d'espèce, il résulte des contestations de congés déposées par l'appelant lui-même devant l'autorité de conciliation le 16 avril 2007 qu'il se domicilie au 4\_\_\_\_\_. Cette domiciliation est d'ailleurs reprise dans son mémoire de réponse déposé le 8 septembre 2008.

Comme déjà relevé par la Cour dans sa précédente décision dans cette affaire, le siège de D\_\_\_\_\_ se trouve au 4\_\_\_\_\_ depuis sa constitution en 1997. Selon la bailleresse, il s'agit de la seule adresse connue et communiquée à la régie par l'appelant. Ce point est corroboré par les récépissés de paiement remplis à la main et qui domicilient l'appelant au 4\_\_\_\_\_, ainsi que par les fichiers de la régie qui ont enregistré cette adresse pour toutes les communications relatives au bail commercial; les bulletins de versement pré-imprimés par la régie mentionnent également cette adresse. En revanche, l'adresse du domicile privé de l'appelant ou encore l'adresse des locaux loués n'ont jamais été déterminantes d'après la convention des parties. Il en découle que l'appelant a désigné comme adresse de correspondance le siège de D\_\_\_\_\_.

Partant, l'intimée pouvait valablement indiquer, dans son assignation du 9 juin 2008, le domicile de l'appelant au 4\_\_\_\_\_. Le défaut de mention du domicile privé de l'appelant ne saurait emporter nullité de l'assignation, aucune confusion quant à l'identité des parties n'étant intervenue de ce fait. D'autre part, la mention du domicile a également pour finalité - hors celle de supprimer toute hésitation quant à l'identité des parties - de garantir les règles en matière de signification des actes de procédure; or, compte tenu de l'élection de domicile faite par l'appelant auprès de son conseil, la signification des actes de procédure a pu intervenir sans que ses droits procéduraux n'aient été préterités. Enfin, admettre la nullité de l'assignation en pareille circonstance consacrerait un formalisme excessif, prohibé en matière de litige relevant du bail à loyer; le législateur a précisément voulu éviter que les règles de procédure compliquent inutilement l'application du droit. L'appelant ne peut de surcroît se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection à ce que son domicile privé - qui a d'ailleurs varié depuis la conclusion du bail en 1999 - ait été indiqué dans l'assignation alors même qu'il a utilisé l'adresse dans tous les actes de la procédure.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que les recours du 9 juin 2008 n'étaient pas entachés de nullité.

**4.4.** Par identité de motifs, les congés, notifiés au 4\_\_\_\_\_, ne sont pas non plus frappés de nullité.

---

En effet, comme exposé ci-dessus, l'adresse du domicile privé de l'appelant ou encore l'adresse des locaux loués n'ont jamais été déterminantes d'après la convention des parties. Au contraire, l'appelant avait désigné comme adresse de correspondance le siège de D\_\_\_\_\_, au 4\_\_\_\_\_ qu'il n'a eu de cesse de communiquer à la bailleresse et à la régie; il a d'ailleurs valablement été atteint à cette adresse, dès lors qu'il a été en mesure de contester, pour son propre compte et dans les délais légaux, les congés qui lui ont été notifiés le 12 mars 2007. Il n'a en outre jamais porté à la connaissance de la bailleresse son changement de domicile privé, ni sa volonté que les communications relatives au bail lui soient dorénavant adressées au 6\_\_\_\_\_, adresse au demeurant distincte de celle annoncée à la conclusion du bail en 1999 (8\_\_\_\_\_). La notification du congé par l'intimée à l'adresse qu'elle pouvait légitimement penser être toujours celle de l'appelant - soit au 4\_\_\_\_\_ - et qui était déterminante selon la convention des parties, demeure pleinement valable à la forme (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_125/2009 du 2 juin 2009, consid. 3.4.).

L'appelant sera donc débouté des conclusions visant à faire constater la nullité des congés notifiés le 12 mars 2007.

5. Dans un second moyen, l'appelant soutient que le congé ne trouvait en réalité pas son fondement dans les besoins d'expansion de la société C\_\_\_\_\_, aucun bilan ou plan de développement n'ayant été produit par l'intimée. Ces éléments n'étaient en fait qu'un prétexte; l'intimée visait par le congé à récupérer les locaux aménagés avec des chambres froides - dont elle avait l'utilité - sans lui verser aucune indemnisation pour l'ensemble des investissements effectués, en violation de l'art. 260a al. 2 CO.

**5.1.** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

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). 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, 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; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du

9 février 2007). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b) sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO).

**5.2.** Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009, consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir. Il n'y a donc rien de choquant ou de déloyal à ce qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012, consid. 2.2).

Il a également été retenu que le congé donné de bonne foi par l'acquéreur d'une parcelle - en l'occurrence une école - qui entendait remplacer les locaux loués par un aménagement répondant aux besoins d'extension réalisable de son entreprise ne

---

pouvait être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_621/2009 du 25 février 2010, consid. 2.3).

Enfin, se prononçant sur la question de la prolongation d'un bail, le Tribunal fédéral a retenu comme sérieux l'intérêt d'un bailleur, en tant que personne physique, à transférer son activité commerciale, exploitée sous forme d'une société anonyme, dans l'immeuble qu'il venait d'acquérir et dans ses propres locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 du 10 juillet 2000, consid. 2b et 2c).

**5.3.** La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 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, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012, consid. 5.4; BARBEY, op. cit., 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).

**5.4.** En l'espèce, le congé ordinaire notifié le 12 mars 2007 trouve son fondement dans la volonté de la bailleuse de répondre aux besoins de développement des sociétés C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, dont elle était actionnaire et administratrice aux côtés de membres de sa famille.

Dès l'acquisition de l'immeuble en fin d'année 2006, C\_\_\_\_\_ a libéré les locaux qu'elle louait au 2\_\_\_\_\_ pour se déplacer dans les locaux acquis par l'intimée au 1\_\_\_\_\_. L'occupation progressive de toutes les surfaces vacantes dans l'immeuble, y compris les surfaces libérées à fin avril 2012 par la société M\_\_\_\_\_ n'est au demeurant pas contestée par l'appelant. L'intimée a relevé, malgré cela, l'étroitesse des locaux qu'occupait actuellement C\_\_\_\_\_ ce qui l'empêchait d'employer du personnel supplémentaire pour faire face à la demande et la contraignait à louer 300 m<sup>2</sup> de locaux au 5\_\_\_\_\_, où se trouvaient des cellules frigorifiques et où étaient stockées les marchandises congelées. Elle avait notamment pour projet d'aménager de telles cellules frigorifiques dans l'immeuble pour éviter les navettes entre les deux sites. Cette occupation progressive des locaux de l'immeuble par C\_\_\_\_\_ suffit à démontrer le développement croissant de la société. L'appelante n'a pas été en mesure de remettre sérieusement en doute le développement des activités commerciales de C\_\_\_\_\_ et son besoin croissant d'espace. Quant au projet de délocalisation de la société D\_\_\_\_\_ et de son rapatriement dans l'immeuble de l'intimée, il vise, selon les explications fournies par cette dernière, à rationaliser les déplacements entre les deux entités; ces

explications apparaissent convaincantes, dès lors que les deux sociétés ont pour but la commercialisation et le conditionnement de denrées alimentaires, D\_\_\_\_\_ concentrant son action sur les produits de décor de pâtisserie. Le regroupement des deux entités, sur un même site et dans les propres locaux de l'intimée, le stockage de produits congelés *in situ* - plutôt que dans des locaux loués au 5\_\_\_\_\_ - et la rationalisation des déplacements qui en découlent apparaissent légitimes et dignes de protection étant rappelé que la jurisprudence reconnaît un intérêt prépondérant du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 5). Il n'y a en outre rien de choquant ou de déloyal à ce qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales. Les arguments de l'appelante selon lesquels le congé notifié serait un prétexte sont donc dénués de fondement, faute d'avoir démontré ni rendu vraisemblable un abus dans le congé notifié.

L'appelant ne saurait non plus être suivi lorsqu'il soutient que le but poursuivi par l'intimée consisterait finalement à récupérer les chambres froides qu'il avait aménagées sans verser la moindre indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée par ces installations. Certes, l'intimée a pour projet d'aménager des chambres frigorifiques dans les locaux; toutefois, on peut sérieusement douter que les aménagements réalisés par l'appelant, conçus spécifiquement pour la transformation et la congélation de produits carnés, soient adaptés aux besoins de l'exploitation des sociétés commerciales de l'intimée, actives dans la commercialisation et le conditionnement de produits de confiserie et pâtisserie en particulier. En outre, la question du droit au versement d'une indemnité pour l'éventuelle plus-value apportée aux locaux est indépendante de l'examen de la validité du congé notifié et doit être traitée séparément; le fait que le congé soit reconnu valable n'éteint pas le droit de l'appelant de solliciter le paiement d'une indemnité fondée sur l'art. 260a al. 2 CO.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le projet de l'intimée consistant à développer la productivité d'une société employant trente-cinq personnes, en plein essor économique et dans laquelle elle a des intérêts financiers, répondait à un intérêt sérieux, concret et digne de protection.

Partant, la validité du congé ordinaire du 12 mars 2007 pour le 31 décembre 2009 sera confirmée.

6. A l'appui des conclusions prises en prolongation de bail, l'appelant relève que la société simple qu'il constituait avec l'animateur de D\_\_\_\_\_ rendait son maintien dans les locaux essentiel pour la continuation de son exploitation. Des investissements importants avaient été consentis à la prise du bail en 1999 pour adapter les locaux à la transformation de produits carnés et avaient été payés par D\_\_\_\_\_ et lui-même. Vu la spécificité de ces aménagements, il lui était

---

impossible de trouver des locaux comparables au même loyer. De son côté, l'intimée ne pouvait prétendre à aucun besoin urgent, cette dernière visant finalement à récupérer gratuitement les locaux et les aménagements réalisés. C'est donc à tort que les premiers juges l'avaient privé de toute prolongation du bail; la fin du contrat avait donc des conséquences pénibles pour lui dès lors qu'il ne pouvait plus remplir ses obligations auprès de D\_\_\_\_\_, soit l'apport de locaux à la société simple.

**6.1.** Aux termes de l'art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. 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. Conformément à l'art. 272 al. 2 CO, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.557/2009 consid. 6; ATF 135 III 121 consid. 2). Sont déterminantes les circonstances au moment de la prise de décision sur la prolongation (WEBER, Commentaire bâlois, 2007, ad art. 272 CO n° 3c).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A.281/2008 du 12 septembre 2008, consid. 2.1 = CdB 2009 p. 33) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de locaux à un loyer avantageux (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_146/2006 du 24 août 2006, consid. 2.2; ATF 116 II 446 consid. 3b). Ainsi le locataire ne doit pas rester inactif à la réception du congé et doit rechercher sérieusement des locaux de remplacement. L'existence d'efforts à cette fin doit déjà être prise en compte au stade de la première demande de prolongation, le juge se montrant toutefois moins rigoureux qu'au stade de la seconde prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_522/2009 du 13 janvier 2010, consid. 3.2.; 4A\_130/2008 du 26 mai 2008, consid. 3.2). L'existence de recherches suffisantes ne constitue toutefois pas une condition absolue pour la première prolongation, mais entre en

---

ligne de compte dans la pesée des intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4C.146/2006 du 24 août 2006, consid. 2.2).

**6.2.** Dans le cas des investissements du locataire qui ne touchent pas à la substance de l'objet du bail, la prolongation d'un bail de très courte durée peut atténuer les conséquences économiques négatives résultant d'investissements pas encore amortis. Dans la mesure où un contrat de bail peut toujours être résilié aux conditions contractuelles ou légales, de tels investissements ne peuvent entraîner des conséquences pénibles pour le locataire que si celui-ci a agi en début du contrat et en tablant de bonne foi sur le fait que le contrat durerait un certain temps (ACJC/1309/2003 consid. 3b; CdB 2003 p. 25). En revanche, le locataire qui procède à des investissements en cours de bail les effectue à ses risques et périls, s'il n'a pas passé un accord avec le bailleur afin que le bail ne puisse pas être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas des assurances à ce sujet (ACJC/1309/2003 consid. 3b; ACJC/1311/2010 consid. 5.2.).

**6.3.** Selon l'art. 272 al. 2 let. d CO, le juge doit notamment prendre en considération le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux loués, ainsi que l'urgence de ce besoin. Le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.138/2006 du 31 août 2006 consid. 2.1 et 4C.269/2004 consid. 4.2.). Ainsi, l'intérêt du locataire doit céder le pas à celui du bailleur, en ce sens que la présence du locataire dans les locaux loués ne devra pas être à l'origine du retard dans la réalisation des travaux projetés par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_261/2009 du 6 juillet 2009 consid. 2.4.1.).

Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ACJC/1311/2010, consid. 5.3).

**6.4.** En l'espèce, les premiers juges ont refusé toute prolongation de bail à l'appelant au motif qu'il avait fait valoir que le congé était préjudiciable non pas pour lui mais pour l'exploitante effective des locaux, D\_\_\_\_\_. Ils ont relevé l'invocation tardive par l'appelant de liens professionnels étroits avec cette dernière, qualifiés de contrat de société simple, l'absence d'éléments étayant cet allégué et une offre de preuve limitée aux investissements effectués dans les locaux aux frais de D\_\_\_\_\_.

Dans la mesure où l'art. 272 CO ne protège que le locataire et sa famille, les conséquences pénibles pour des tiers, tels des sous-locataires par exemple, ne doivent

---

pas être pris en considération (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 772-773).

L'existence de liens professionnels étroits entre l'appelant et D\_\_\_\_\_ - dût-elle se fonder sur un rapport de sous-location ou de société simple - n'est donc pas pertinente dans la pesée des intérêts en présence. En effet, la Cour, dans son arrêt refusant la légitimation passive de D\_\_\_\_\_, a retenu qu'il convenait de s'en remettre à la lettre claire du bail qui désignait A\_\_\_\_\_ en qualité d'unique locataire, le libellé "A\_\_\_\_\_ - D\_\_\_\_\_" employé subséquemment à la conclusion du bail étant insuffisamment clair pour retenir une volonté de l'intimée de se lier à deux locataires. L'engagement initial des parties, lors de la conclusion du bail, ne pouvait être interprété que comme une volonté de la bailleuse de ne s'engager qu'avec l'appelant. Quant aux correspondances échangées subséquemment, elles ne traduisaient pas une manifestation claire de la bailleuse de contracter avec D\_\_\_\_\_. Il n'y a donc pas lieu non plus de retenir l'existence d'un bail conclu tacitement avec D\_\_\_\_\_ (ACJC/793/2011 du 20 juin 2011, consid. 4.2). Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont examiné les conséquences pénibles du congé pour l'appelant et non pour le compte d'une entité tierce étrangère au bail principal, en l'occurrence D\_\_\_\_\_, quelle que soit la nature des liens qui la rapprochent de l'appelant.

Il n'est pas contesté que l'appelant n'exploite pas à titre personnel les locaux; les investissements réalisés à la prise du bail, en 1999, ont été, de l'aveu même de l'appelant, couverts dans un premier temps par lui-même, puis remboursés ultérieurement par D\_\_\_\_\_ qui a payé les travaux. L'appelant ne peut donc se prévaloir, à titre personnel, d'un dommage lié à ces investissements, qui ne saurait donc constituer une conséquence pénible liée au congé.

En outre, il apparaît que depuis la notification du congé en 2007, hormis une recherche qui semble remonter au mois de février 2010, aucun des documents produits ne permet d'attester de recherches sérieuses effectuées avant le courant de l'année 2012; l'appelant n'a pas fourni les efforts nécessaires pour trouver activement de nouveaux locaux, ce que l'on pouvait attendre de lui, en particulier au regard du préjudice considérable que lui causerait le congé comme il l'allègue dans la procédure, et du long préavis de congé de plus de 2,5 ans dont il a bénéficié entre le mois de mars 2007, date du congé, et la fin du bail en décembre 2009. Il y a lieu de relever à ce titre qu'il n'est pas notoire qu'un état de pénurie existe dans le canton en matière de locaux commerciaux et que des recherches plus intenses n'étaient pas dépourvues à l'avance de chance d'aboutir.

L'appelant ne démontre pas ni n'allègue d'ailleurs avoir reçu des assurances quant à une durée minimum du bail garantie à la conclusion du contrat; les travaux entrepris dans l'arcade - dussent-ils s'élever au montant allégué par l'appelant - l'ont été à ses risques et périls. Quant à la durée du bail de 10 ans, elle apparaît en

tout état suffisante pour que l'appelant ait été en mesure d'amortir cet investissement. Faute de garantie sur une durée minimale du bail, l'appelant devait s'attendre à ce que le bail puisse être résilié selon les conditions contractuelles. L'appelant ne saurait donc en toute hypothèse se prévaloir des investissements réalisés dans les locaux à titre de conséquences pénibles liées au congé.

Enfin, il a été relevé ci-dessus que le besoin de l'intimée de pouvoir transférer son activité commerciale, exploitée sous forme d'une société anonyme, dans l'immeuble qu'elle venait d'acquérir et dans ses propres locaux pour répondre aux besoins de développement de ses sociétés, était sérieux et concret. Ce besoin l'emporte donc sur celui de l'appelant, qui semble finalement vouloir profiter le plus longtemps possible de locaux à un loyer avantageux, ce qui ne saurait en aucun cas justifier l'octroi d'une prolongation du bail.

Pour l'ensemble de ces motifs, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il refuse l'octroi de toute prolongation de bail à l'appelant, qui sera débouté des conclusions prises à ce titre.

7. Dans un ultime moyen, l'appelant se plaint d'une appréciation arbitraire des premiers juges qui ont refusé d'enquêter sur la question de l'indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble au sens de l'art. 260a al. 2 CO, violant ainsi son droit d'être entendu et son droit à la preuve.

**7.1.** Selon l'art. 133 aLPC, si l'instruction préalable a eu lieu, les conclusions ne peuvent diverger de celles prises conformément à l'art. 127 que si elles se fondent sur des faits nouveaux. La prise en compte de faits nouveaux par le juge doit tenir compte tant du principe tendant à assurer la loyauté des débats et le déroulement régulier de la procédure que de celui de la nécessité de statuer sur la base d'un état de fait actuel. Constitue un fait nouveau celui qui est survenu ou celui que la partie a appris postérieurement à la date à laquelle elle a signifié ses dernières écritures autorisées dans le cadre de l'instruction préalable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1 et 2 ad art. 133 aLPC).

La jurisprudence a retenu, en matière de demande reconventionnelle, que le débat est limité aux conclusions au fond qui figurent dans l'assignation et qui, sauf faits nouveaux, doivent être reprises sans modification au moment de la plaidoirie (art. 133 aLPC). C'est là le principe de l'immutabilité de l'objet du litige. L'admission de la demande reconventionnelle consacre une exception à ce principe, pour des motifs d'économie de procédure. Afin d'éviter des abus, sous la forme de demandes dilatoires, la jurisprudence cantonale reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation pour statuer sur la recevabilité d'une demande reconventionnelle (cf. SJ 1976 p. 148 ss, spéc. p. 156, consid. IX). Sauf faits nouveaux, une demande reconventionnelle ne peut être formée après l'administration des enquêtes (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 5 ad art. 5 aLPC).

Ainsi, le prononcé de l'irrecevabilité de conclusions reconventionnelles formées dans des écritures après enquêtes a été reconnu valable (arrêt du Tribunal fédéral 4P.138/2002 du 9 octobre 2003, consid. 3.2).

**7.2.** En l'espèce, l'appelant, à l'appui de sa contestation de congé du 16 avril 2007, a conclu au paiement de la somme de 800'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 avril 2007, sans autre précision sur cette prétention. A la suite du recours formé par l'intimée le 9 juin 2008, l'appelant, dans ses écritures responsives déposées le 8 septembre 2008, s'est prononcé uniquement sur la question de la validité du congé et de la prolongation de bail; aucune conclusion condamnatrice en paiement d'un montant, à titre de plus-value apportée à la chose louée, n'a été prise, ni aucun élément de fait allégué à ce titre.

L'objet du litige se limitait donc à l'examen de la validité du congé et d'une éventuelle prolongation de bail. L'appelant ne pouvait ainsi, après que le Tribunal avait rendu l'ordonnance du 18 mai 2012 prononçant la clôture de l'instruction, prendre des conclusions nouvelles et modifier ainsi l'objet du litige en l'élargissant à la question de l'indemnité pour plus-value visée à l'art. 260a al. 2 CO. Ce chef de conclusion ne se fondait pas non plus sur des faits nouveaux, les faits pertinents y relatifs étant déjà connus de l'appelant au moment du dépôt de ses écritures responsives le 8 septembre 2008 et de sa comparution le 11 mai 2012. Dans ces circonstances, les principes d'immutabilité du litige, de loyauté des débats et de célérité doivent primer celui de l'économie de procédure. A défaut, ouvrir une instruction sur des faits étrangers à l'objet originel de la cause et sur des conclusions nouvelles émises après la clôture de l'instruction aurait retardé sans justification la décision du juge sur la validité du congé et la prolongation du bail.

Ce qui prévaut en matière de demande reconventionnelle s'applique également en cas de conclusions additionnelles. Les conclusions additionnelles prises dans des conclusions après enquêtes comme en l'espèce sont donc irrecevables.

La Cour relèvera encore que l'application stricte de ces principes de procédure est justifiée, l'appelant étant défendu par un avocat rompu aux règles de procédure civile. Aucun formalisme excessif ne peut donc être retenu en l'espèce, l'appelant étant renvoyé à agir dans un procès séparé à propos de sa prétention en versement d'une indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée.

Les premiers juges n'ont donc pas mésusé de leur large pouvoir d'appréciation en prononçant l'irrecevabilité des conclusions en paiement de 94'050 fr. déposées tardivement par l'appelant à l'appui de son mémoire après enquêtes du 20 juin 2012.

Le jugement entrepris sera donc également confirmé sur ce point, ce qui conduit au déboutement de l'appelant de ses conclusions préalables en annulation de l'or-

donnance du 18 mai 2012 et au rejet des divers actes d'instruction sollicités, qui visaient à instruire la seule question de l'indemnité visée à l'art. 260a al. 2 CO.

8. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 2.1.), le loyer annuel s'élève à 15'732 fr.; la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
9. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1213/2012 rendu le 2 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11385/2007-1-B.

Déclare recevables les pièces nouvelles produites par l'appelant à l'appui de son mémoire de recours du 12 décembre 2012 et figurant sous pièce n° 20 de son bordereau de pièces.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maité VALENTE

**Indication des voies et délais 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. considérant 8 supra).*