

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12016/2010

ACJC/1416/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**DU LUNDI 2 DECEMBRE 2013**

Entre

**Monsieur A.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 janvier 2013, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B.**\_\_\_\_\_, sis \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.12.2013.

---

## EN FAIT

- A. a.** Par acte envoyé au greffe de la Cour le jeudi 21 février 2013, A. \_\_\_\_\_ forme appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 janvier 2013, communiqué aux parties le lundi 21 janvier 2013. Ce jugement a déclaré valables les congés notifiés à A. \_\_\_\_\_ le 14 avril 2010 pour chacune des trois surfaces commerciales louées par celui-ci dans l'immeuble \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a accordé à l'appelant une première prolongation de bail de trois ans pour le bail conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1984, respectivement de trois ans et trois mois, pour les deux baux conclus le 21 septembre 1990, échéant tous trois conséquemment au 30 avril 2014 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les congés n'étaient pas nuls, puisque le bailleur était bien B. \_\_\_\_\_, de sorte qu'il figurait à juste titre dans les avis de résiliation querellés. Les congés étaient valables, car l'aménagement du quartier de C. \_\_\_\_\_ pris dans sa globalité était à l'origine de ceux-ci, l'autorisation de démolir le bâtiment concerné était entrée en force au cours de la procédure et aucun élément ne permettait de penser que le réaménagement du quartier tel que prévu par le plan directeur de quartier (PDQ) ne serait pas réalisé, en particulier la construction de la D. \_\_\_\_\_. Une première prolongation de trois ans pour le contrat du 1<sup>er</sup> janvier 1984, respectivement de trois ans et trois mois pour les deux contrats du 21 septembre 1990, échéant le 30 avril 2014 pour tous les contrats, conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties.

**b.** A. \_\_\_\_\_ conclut principalement à la mise à néant du jugement querellé, à l'annulation des congés notifiés le 14 avril 2010 pour chacune des trois surfaces commerciales louées dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE); à titre subsidiaire, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans pour chacun des locaux considérés.

L'intimé conclut à la confirmation de la décision attaquée et au déboutement de A. \_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

**c.** Les parties ont été avisées le 26 mars 2013 de la mise en délibération de la cause.

- B.** L'appelant ne remet pas en cause l'état de fait dressé par les premiers juges; les précisions qu'il voudrait y apporter seront reprises ci-après dans la partie «EN DROIT».

Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

---

**a.** Par contrat non daté, E. \_\_\_\_\_ SA, locataire de B. \_\_\_\_\_, a sous-loué à A. \_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1984, une surface d'environ 188 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, plus une surface d'environ 81 m<sup>2</sup> en surélévation dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) à destination de bureaux, ateliers et dépôts, pour une durée d'une année et quatre mois échéant le 30 avril 1985, moyennant un loyer annuel de 22'800 fr.; le bail se reconduisait aux mêmes conditions d'année en année à défaut d'une résiliation donnée trois mois au moins avant la fin du bail. Le loyer a été porté à la somme annuelle de 27'336 fr. à compter du 1<sup>er</sup> mai 1993, selon avis en la forme officielle du 9 octobre 1992.

**b.** Par contrat du 21 septembre 1990, E. \_\_\_\_\_ SA en tant que locataire, a sous-loué à A. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_, une autre surface d'environ 286 m<sup>2</sup> de plain-pied sur cour, dépendant du même bâtiment, à l'usage d'ateliers et de dépôts, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1990 pour finir le 31 janvier 1992, moyennant un loyer annuel de 39'996 fr. Le contrat se renouvelait aux mêmes conditions d'année en année sauf résiliation donnée six mois au moins avant la fin du bail. Le loyer a été porté à la somme annuelle de 42'216 fr. à compter du 1<sup>er</sup> février 1992, selon avis en la forme officielle du 10 juillet 1991.

Par un autre contrat du 21 septembre 1990, E. \_\_\_\_\_ SA a sous-loué à A. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_, une autre surface commerciale d'environ 363 m<sup>2</sup> au premier étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) à l'usage de bureaux, ateliers et dépôts, du 1<sup>er</sup> octobre 1990 au 31 janvier 1992 moyennant un loyer annuel de 55'000 fr. Le bail se renouvelait aux mêmes conditions d'année en année à défaut de résiliation notifiée six mois au moins avant la fin du bail. Par avis de majoration en la forme officielle du 10 juillet 1991, le loyer a été porté à la somme annuelle de 58'068 fr. à compter du 1<sup>er</sup> février 1992.

**c.** Selon avis paru au Registre du commerce, B. \_\_\_\_\_ a repris la société E. \_\_\_\_\_ SA, laquelle a été dissoute sans liquidation et radiée le 11 février 1998.

**d.** Par arrêté du 22 juillet 2009, le Conseil d'Etat a approuvé le plan directeur de quartier n°1 \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, adopté par la résolution du Conseil municipal de la ville de \_\_\_\_\_ (GE) du 12 mai 2009. Ce plan directeur de quartier, qui inclut le bâtiment comportant les surfaces commerciales louées par l'appelant, concerne l'aménagement du périmètre de C. \_\_\_\_\_, soit un périmètre de quelque 52'000 m<sup>2</sup> propriété de B. \_\_\_\_\_, de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) et des CFF, déterminant la construction de logements, de surfaces commerciales et d'activités, d'équipements publics et notamment la D. \_\_\_\_\_. Le Grand Conseil de la République et canton de Genève a adopté, le 19 mars 2010, la loi modifiant les limites de zone du périmètre par la création d'une zone de développement 3 et de trois zones de verdure au lieu-dit C. \_\_\_\_\_.

**e.** Par avis officiel du 14 avril 2010, B.\_\_\_\_\_ a résilié les trois baux litigieux pour leur échéance, respectivement du 31 janvier 2011 et du 30 avril 2011, au motif de l'aménagement de la zone selon le plan de quartier n° 1\_\_\_\_\_ adopté le 22 juillet 2009 et la démolition du bâtiment qui s'y trouve prévue.

**f.** Le 11 août 2011, le Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a autorisé la démolition de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), dans le cadre du périmètre de C.\_\_\_\_\_. Cette autorisation de démolir n'a pas fait l'objet de recours et est entrée en force.

**g.** Selon avis paru dans la Feuille d'avis officielle du 11 mai 2012, un projet de plan localisé de quartier a fait l'objet d'une enquête publique, ouverte à la consultation du 11 mai au 12 juin 2012. Ce PDQ, C.\_\_\_\_\_, s'inscrit dans le secteur délimité par l'avenue de C.\_\_\_\_\_, la route de F.\_\_\_\_\_ et la rue G.\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE).

**h.** A.\_\_\_\_\_ ayant contesté les résiliations de bail, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré valables les trois congés notifiés et a accordé au locataire une unique prolongation de ses baux échéant au 30 avril 2013, selon décision du 19 mars 2012. Cette dernière a été communiquée aux parties le 17 avril 2012.

**i.** Par demande déposée au Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2012, A.\_\_\_\_\_ a requis la nullité, respectivement l'annulation desdites résiliations et, à titre plus subsidiaire encore, a conclu à ce qu'il lui soit accordé une prolongation de bail de six ans pour chacun des locaux concernés. Il invoquait le caractère prématuré de la résiliation des baux eu égard à l'adoption d'un plan localisé de quartier, des crédits nécessaires à la construction de la D.\_\_\_\_\_ et des permis de construire.

**j.** Dans sa réponse du 5 juillet 2012, B.\_\_\_\_\_ a estimé que l'intérêt public à la résiliation du projet d'aménagement du nouveau quartier de C.\_\_\_\_\_, comportant notamment la création d'un nouvel axe routier et le projet de construction de la D.\_\_\_\_\_, primait l'intérêt privé du locataire à se maintenir dans ses locaux; le congé n'avait pas été notifié pour le seul projet de la D.\_\_\_\_\_, mais bien pour l'ensemble du réaménagement du quartier.

**k.** Le locataire a échoué dans ses recherches pour trouver des locaux de remplacement.

**l.** Une audience de comparution personnelle des parties a eu lieu devant le Tribunal le 1<sup>er</sup> octobre 2012, simultanément avec un autre locataire de l'immeuble, H.\_\_\_\_\_ SA, qui s'était vu signifier son congé par B.\_\_\_\_\_ pour les mêmes motifs, qui l'avait contesté avec des arguments similaires à ceux avancés par le locataire et qui avait dans l'intervalle trouvé une solution de relogement. Le

Tribunal a ainsi homologué un accord octroyant à cette dernière une unique prolongation de son bail au 28 février 2013.

**m.** Lors de cette audience, la représentante de B.\_\_\_\_\_, a déclaré que celui-ci avait échangé sa parcelle, sur laquelle est sis l'immeuble concerné, avec une parcelle propriété de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) sise à l'I.\_\_\_\_\_. Cet échange avait eu lieu par acte notarié, antérieurement à la construction du stade éponyme, mais le transfert n'était pas encore effectif, puisqu'il fallait d'abord pouvoir établir l'assiette précise des m<sup>2</sup>, ce qui nécessitait de disposer des plans du futur J.\_\_\_\_\_. Cela serait fait, sans doute à l'achèvement des travaux du J.\_\_\_\_\_, par le biais de la société simple de valorisation de C.\_\_\_\_\_ qui comprenait les CFF, la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) et B.\_\_\_\_\_. Ce dernier n'avait pas mis en place de programme de relogement pour les locataires concernés par la destruction de l'immeuble, puisque les travaux de démolition et reconstruction à venir étaient ceux de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE). Par l'intermédiaire de sa représentante, B.\_\_\_\_\_ a invité le locataire à contacter la K.\_\_\_\_\_.

Au surplus, B.\_\_\_\_\_ a confirmé que la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) n'avait pas encore voté de crédit de construction de la D.\_\_\_\_\_, mais seulement un crédit d'études pour cette construction. Le PDQ n'avait pas encore été adopté.

**n.** A.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il employait sept personnes à plein temps et avait besoin d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de plafond d'au moins quatre mètres. Ses possibilités de réimplantation étaient limitées puisqu'il devait tenir compte de la localisation de ses concurrents, qui étaient tant sur la rive gauche que sur la rive droite. Sa clientèle était essentiellement sise dans les quartiers de C.\_\_\_\_\_ et de L.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à M.\_\_\_\_\_. Ses multiples recherches pour trouver des locaux de remplacement avaient toutes échoué en raison, alternativement ou cumulativement, de l'absence de parking à disposition, de loyers exorbitants ou de la proximité d'immeubles de location incompatibles avec les nuisances sonores de son activité.

Le locataire a dit qu'à l'heure actuelle, le risque de vandalisme pour ses locaux s'était amoindri par rapport à la situation qui prévalait avant le début des travaux du J.\_\_\_\_\_, du fait de la réfection du goudron de la cour de l'immeuble et de l'installation de portails.

**o.** Dans ses conclusions motivées du 28 novembre 2012, le locataire a insisté sur le fait que la réalisation du PDQ se plaçait dans une perspective d'aménagement du quartier de C.\_\_\_\_\_ à très long terme, avec une grande incertitude quant à la construction projetée de la D.\_\_\_\_\_ vu l'absence de crédit voté et d'obtention d'autorisation de construire. Effectuant un parallèle entre cette situation et celle ayant prévalu en 2001, lorsque l'implantation d'un nouveau musée d'ethnographie

---

à la place Sturm avait été refusée par référendum six ans après la mise au concours du projet, il a réitéré que les congés querellés étaient prématurés.

B. \_\_\_\_\_ n'a quant à lui pas déposé de conclusions motivées.

p. La cause a été renvoyée pour plaider au 10 décembre 2012. Les parties ont renoncé à plaider. La cause a été gardée à juger à cette date.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

---

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 127'620 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant net du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (127'620 fr. x 3 = 382'860 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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**1.5** Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ff. zu art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 16 zu art. 316 ZPO).

**2. 2.1** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO, en lien avec l'art. 8 CC, et rendu une décision contraire à la jurisprudence. Les congés seraient contraires à la bonne foi, aux motifs que ceux-ci ont été donnés en vue du projet de construction de la D.\_\_\_\_\_ et que ce projet demeure toujours approximatif, incertain et non abouti, que les baux ont été résiliés sur la base d'éléments insuffisamment concrets tels que l'arrêté du 22 juillet 2009 adoptant le plan directeur de quartier n° 1\_\_\_\_\_, de la loi du 19 mars 2010 et de l'autorisation de démolir, dont l'appelant ignore la teneur des préavis. A l'exception d'un crédit d'étude, aucun crédit de construction de la D.\_\_\_\_\_ n'a été voté par le Conseil municipal et aucun plan localisé de quartier n'a été adopté. L'intimé n'a plus d'intérêt après l'échange de la parcelle concernée avec la Ville de Genève, dont l'appelant ignore la volonté.

**2.2** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 et 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie 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 qu'elle invoque. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblables les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_425/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3.2.1; 135 III 112 consid. 4.1 p. 119 et les références citées).

Le congé donné en vue d'entreprendre de vastes travaux, selon des critères de constructions techniques et économiques appropriés, limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués n'est pas abusif lorsque le maintien du locataire est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; 135 III 112 consid. 4.2). En revanche, le congé donné pour travaux est annulable, s'il est certain que l'autorité administrative refusera de les autoriser.

En règle générale, le bailleur est très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée, et il a, à ce titre, un lien a priori perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire. C'est pourquoi l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui est en principe prépondérant. Ainsi, l'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en règle générale, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3 et 5).

Dans un arrêt du 9 mars 2009, la Cour de justice a admis la validité d'une résiliation donnée par un bailleur à un locataire dont le local se trouvait sur l'emplacement du tracé de la liaison du futur J.\_\_\_\_\_. Se ralliant aux arguments de ce dernier, elle a certes concédé que ni les détails du tracé et des futures emprises ni l'ensemble du financement n'était garanti à l'époque de la notification du congé. Toutefois, compte tenu du crédit d'études du projet voté par le Grand Conseil, de l'accord tripartite conclu entre la Confédération, le canton de Genève et les CFF quant à la réalisation de ce projet, d'une part, et du vote subséquent du Grand Conseil d'un crédit d'investissement correspondant à la participation financière cantonale, d'autre part, la Cour de céans a estimé que le bailleur était fondé à prendre, dès la phase initiale d'un projet de cette envergure, les mesures juridiques nécessaires à la libération des surfaces utiles au futur chantier. Elle a ajouté que l'intérêt public à la réalisation de l'ouvrage ferroviaire dépassait sans aucun doute l'intérêt du locataire au maintien du bail (ACJC/244/2009 du 9 mars 2009).

Se référant à cette jurisprudence, la Cour de justice a également admis la validité d'un congé signifié à l'exploitant de la buvette de N.\_\_\_\_\_, motivé par la nécessité des travaux de réaménagement de ce lieu. Elle a considéré que ni

---

l'absence de votation du crédit de ce projet, alors au stade de crédits d'études, ni l'absence d'autorisations administratives ad hoc ne permettait de mettre en doute la volonté de mener à bien ce projet, en cours d'élaboration depuis une dizaine d'années (ACJC/1311/2010 du 15 novembre 2010).

**2.3** En l'espèce, les premiers juges ont observé à raison que c'est bien l'aménagement du quartier de C.\_\_\_\_\_ dans sa globalité qui était à l'origine des congés litigieux, alors que le projet de construction de la D.\_\_\_\_\_ n'était qu'une des composantes de ce projet d'aménagement du quartier. Ils ont retenu que l'autorisation de démolir le bâtiment concerné, nécessaire dans le cadre du réaménagement du quartier, était entrée en force en cours de procédure et qu'aucun élément ne permettait de penser que le réaménagement du quartier tel que prévu par le PDQ ne serait pas réalisé, en particulier rien ne laisserait croire que la délivrance de l'autorisation de construire le bâtiment de la D.\_\_\_\_\_ et l'octroi du crédit de construction étaient objectivement impossibles.

L'appréciation des premiers juges ne prête pas flanc à la critique. Le motif de la résiliation des baux est expressément mentionné dans les formules de résiliation, à savoir l'aménagement de la zone selon le plan de quartier n° 1\_\_\_\_\_ adopté le 22 juillet 2009, et non uniquement en raison de la construction de la D.\_\_\_\_\_ comme le soutient l'appelant, et la démolition du bâtiment qui s'y trouve.

Le bâtiment concerné est bien inclus dans le plan de quartier n° 1\_\_\_\_\_, dont le but est l'aménagement du périmètre de C.\_\_\_\_\_, notamment la construction de la D.\_\_\_\_\_. Le Grand Conseil a adopté la loi modifiant les limites de zone du périmètre par la création d'une zone de développement 3 et de trois zones de verdure au lieu-dit La C.\_\_\_\_\_ et un projet de plan localisé de quartier, s'inscrivant dans le secteur délimité par l'avenue de C.\_\_\_\_\_, la route de F.\_\_\_\_\_ et la rue G.\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), a fait l'objet d'une enquête publique. Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont retenu à juste titre qu'aucun élément ne permet de penser que le réaménagement du quartier tel que prévu par le PDQ ne sera pas réalisé. S'agissant de la délivrance de l'autorisation de construire le bâtiment de la D.\_\_\_\_\_ et l'octroi du crédit, rien ne laisse croire qu'ils seraient objectivement impossibles, un crédit d'études ayant d'ores et déjà été voté. En outre, l'autorisation de démolir l'immeuble concerné a bien été donnée par le DCTI et celle-ci est entrée en force, de sorte que seule la présence de l'appelant dans les locaux litigieux empêche la démolition du bâtiment concerné. Le fait relevé par l'appelant, selon lequel le préavis de la Direction générale de la nature et du paysage (DGNP) du 29 juin 2011, mentionné dans la décision d'autorisation de démolir, n'a pas été produit dans la procédure ne change rien au fait que l'autorisation de démolir est entrée en force; la Cour relève que l'appelant n'a pas requis la production de ce préavis devant les premiers juges.

L'appelant estime que l'intimé n'a plus d'intérêt après l'échange de la parcelle concernée avec la Ville de Genève dont il ignore la volonté. Cet élément n'est pas de nature à remettre en cause la décision des premiers juges. En effet, la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) poursuit le projet de construire la D. \_\_\_\_\_ à cet emplacement; de manière plus générale, l'intimé est actuellement toujours propriétaire de la parcelle concernée et poursuit les mêmes objectifs avec la Ville de \_\_\_\_\_ (GE); ces deux maîtres d'ouvrage poursuivent leurs objectifs d'aménager le périmètre de C. \_\_\_\_\_ dont ils sont propriétaires, aux côtés des CFF. L'arrêt du Tribunal fédéral (4A\_425/2009, cf. consid. 2.2. supra) cité par l'appelant porte sur un projet de rénovation et d'assainissement d'un seul bâtiment à propos duquel les magistrats de seconde instance cantonale ont retenu qu'il était impossible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitaient, pour être accomplis efficacement et avantageusement, que le bâtiment soit vidé de ses locataires. Cette situation n'est pas comparable au cas d'espèce, qui prévoit l'aménagement d'un périmètre de quelque 52'000 m<sup>2</sup> et la destruction déjà autorisée du bâtiment concerné, de sorte que la question de la nécessité que le bâtiment soit vidé ou non de ses locataires est sans pertinence.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé l'art. 271 al. 1 CO ni l'art. 8 CC, comme le soutient l'appelant; leur décision est conforme à la jurisprudence.

- 3. 3.1** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 247 al. 2 CPC, pour n'avoir pas invité la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) à se déterminer au sujet des congés.

La maxime inquisitoire prévue par l'art. 247 al. 2 CPC correspond au concept de maxime inquisitoire sociale ou atténuée, ou encore simple. Elle implique la possibilité pour le juge de se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués (arrêt du Tribunal fédéral 107 II 233, consid. 2b, rés. JdT 1981 I 285). Le juge doit en principe rechercher ceux-ci spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le tribunal doit le cas échéant les inciter en les interpellant (ATF 130 III 102, consid. 2.2, rés. JdT 2004 I 234; 125 III 231, consid. 4a, JdT 2000 I 194; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 21 et 23 ad art. 247 CPC).

La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (ATF 130 III 102, consid. 2.2; HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 55 CPC).

- 3.2** Il est exact que les premiers juges n'ont pas requis d'office, ni sur demande des parties ou de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE), la position de cette dernière au sujet des congés litigieux.

---

La Cour relève que la position de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE), non partie dans la présente cause, a néanmoins été établie dans le cadre de la procédure devant les premiers juges. Les pièces produites, notamment la résolution du Conseil municipal de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) du 12 mai 2009 adoptant le plan directeur de quartier n° 1 \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, et le fait que la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) a voté un crédit d'études de construction de la D. \_\_\_\_\_ suffisent à démontrer que l'intention de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) est de construire la D. \_\_\_\_\_ et, plus généralement, de démolir le bâtiment concerné pour réaménager totalement le périmètre de C. \_\_\_\_\_. En outre, l'intimé, actuellement toujours propriétaire de la parcelle concernée, et la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) poursuivent les mêmes objectifs et collaborent étroitement dans le cadre de l'aménagement de ce périmètre, dont ils sont propriétaires aux côtés des CFF. Enfin, la Cour relève que l'appelant n'a pas requis la détermination de la Ville de \_\_\_\_\_ (GE) au sujet de la parcelle concernée. Dans ces circonstances, les premiers juges n'ont donc pas violé l'art. 247 al. 2 let. a CPC.

- 4. 4.1** L'appelant requiert une pleine et entière prolongation de six ans, au vu de l'absence de tout élément concret permettant de déterminer si et quand un projet verra le jour à l'endroit du bâtiment concerné. Le caractère totalement abstrait et peu défini du projet devrait céder le pas devant la très longue durée des baux, ainsi que les importantes recherches effectuées sans succès par l'appelant pour intégrer de nouveaux locaux, devant présenter des caractéristiques spécifiques difficiles à trouver.

**4.2** Selon l'art. 272 b al. 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

Le but de la prolongation est d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon la date de résiliation prévue, pour trouver des locaux de remplacement. Ne sont pas pertinents les inconvénients liés à la résiliation elle-même, inconvénients qui ne seraient que différés par le report du congé, et non pas supprimés. En revanche, sont précisément des «conséquences pénibles» celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (ATF 116 II 446).

Le juge doit procéder à une pesée des intérêts en cause en tenant compte de toutes les circonstances du cas concret, notamment la durée du bail, la situation personnelle et financière des parties, le besoin que le bailleur peut avoir des locaux et la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Peut aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux

---

de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (SJ 2003 I 261; ATF 125 III 226 consid. 4c).

Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer s'il faut accorder une unique prolongation ou accorder une première prolongation qui réserve la possibilité, si le locataire a entrepris toutes les démarches que l'on pouvait attendre de lui (art. 272 al. 3 CO), d'octroyer une deuxième prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_621/2009 du 25 février 2010).

Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, n<sup>os</sup> 35 et 36 ad art. 272b CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 783). Le Tribunal fédéral a admis la nécessité de procéder par cette voie dans un cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

**4.3** Les premiers juges ont considéré qu'une première prolongation de trois ans, respectivement de trois ans et trois mois, échéant le 30 avril 2014 pour tous les contrats, conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties. Ils ont retenu que l'appelant occupe ses locaux depuis plus de vingt ans, qu'il a de ce fait développé une clientèle de quartier, qu'il doit tenir compte de l'emplacement de ses concurrents, qu'il a des impératifs spécifiques de surface et hauteur de plafond, qu'il emploie sept personnes à plein temps et que, dès la réception du congé, il a entrepris des démarches actives pour trouver des locaux de remplacement. S'agissant des intérêts du bailleur, le Tribunal a retenu que l'appelant reste désormais le seul locataire dans l'immeuble, des solutions ayant été trouvées avec tous les autres, et que le PDQ n'est pas encore adopté, mais que l'autorisation de démolir, en revanche, est en force.

Il apparaît que les premiers juges n'ont pas outrepassé leur pouvoir d'appréciation en octroyant à l'appelant une première prolongation de trois ans, respectivement trois ans et trois mois, avec échéance le 30 avril 2014 pour tous les contrats, au vu notamment des intérêts susmentionnés, de l'importance du projet d'aménagement du périmètre de C.\_\_\_\_\_ et du fait que l'appelant reste désormais le seul locataire dans l'immeuble concerné, des solutions ayant été trouvées avec tous les autres locataires. La décision des premiers juges est conforme à la loi et à la jurisprudence. Une pleine et entière prolongation de six ans requise par l'appelant, soit le maximum de la durée prévue par la loi, n'est pas envisageable en raison du développement dans le temps et de l'avancement du projet d'aménagement du périmètre de C.\_\_\_\_\_ et de l'entrée en force de l'autorisation de démolir le bâtiment concerné. La Cour relève que les premiers juges ont pris en considération, dans leur appréciation, les éléments soulevés par l'appelant dans

son mémoire d'appel, à savoir la longue durée des baux, les importantes recherches effectuées par l'appelant pour retrouver des nouveaux locaux, ainsi que la spécificité de ceux-ci, justifiant pleinement la prolongation de trois ans, respectivement de trois ans et trois mois, arrêtée par les premiers juges.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
6. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 février 2013 par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/33/2013 rendu le 14 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12016/2010/5-B.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 + 6).*