

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12057/2013

ACJC/1442/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 avril 2015, comparant par Me Blaise GROSJEAN, avocat, 24, rue De-Candolle, 1205 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile, aux fins des présentes,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, ayant son domicile légal auprès du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, rue des Glacis-de-Rive 6, 1207 Genève, intimée, représentée par ses curateurs de portée générale, Me Catherine CHIRAZI et M. Léo MULLER, faisant élection de domicile c/o Me Catherine CHIRAZI, 100, rue du Rhône, case postale 3403, 1211 Genève 3, aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2015.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/489/2015 du 21 avril 2015, reçu par A\_\_\_\_\_ le 24 avril 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant sur demande principale, a déclaré valable le congé notifié le 6 mai 2013 par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ pour le 31 mai 2014, portant sur le local commercial situé au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif) et débouté A\_\_\_\_\_ de sa requête en prolongation de bail (ch. 2). Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a condamné ce dernier à évacuer les locaux précités (ch. 5), a autorisé B\_\_\_\_\_, soit pour elle ses curateurs de portée générale Me Catherine CHIRAZI et M. Léo MULLER, à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

Le Tribunal a retenu que le congé notifié par B\_\_\_\_\_, bailleresse, motivé par la volonté de conclure un contrat de bail directement avec un tiers afin de retirer un meilleur rendement de la location n'était ni un prétexte, ni contraire à la bonne foi. A\_\_\_\_\_, locataire, avait eu largement le temps de rentabiliser ses investissements dans les locaux loués et en avait de plus tiré des bénéfices.

Il ne se justifiait par ailleurs pas d'octroyer une prolongation de bail au locataire compte tenu de la situation financière précaire de la bailleresse, née en 1939 et dont l'état de santé était déficient. Elle avait un intérêt manifeste à pouvoir conclure un bail directement avec un locataire de manière à percevoir la totalité du montant du loyer sans avoir à le partager avec un intermédiaire. Le locataire ne pouvait pour sa part se prévaloir d'aucun intérêt prépondérant dans la mesure où son seul intérêt était uniquement d'ordre financier, à savoir continuer à percevoir la différence entre le sous-loyer qu'il touchait et le loyer versé à la bailleresse.

L'intérêt du sous-locataire à se maintenir dans les locaux ne devait quant à lui pas être pris en considération dans le cadre de la requête de prolongation de bail formée par le locataire.

- b.** Par acte déposé à la Cour de justice le 22 mai 2015, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, principalement, à ce que le congé notifié le 6 mai 2013 pour le 31 mai 2014 concernant les locaux sis \_\_\_\_\_ à Genève, soit annulé. Subsidiairement, il a conclu à ce qu'une prolongation de bail jusqu'au 31 août 2018 lui soit octroyée.

Il a fait valoir que la bailleresse avait refusé d'entrer en matière sur sa proposition d'augmenter le loyer ce qui démontrait que sa volonté d'obtenir un meilleur rendement de son immeuble était un prétexte. La bailleresse ne s'était en outre pas prévalu de son intérêt à percevoir directement le loyer sans intermédiaire.

Par ailleurs, si la validité du congé devait être confirmée, l'intérêt du sous-locataire commandait l'octroi d'une prolongation de bail jusqu'en août 2018.

**c.** Dans sa réponse déposée le 25 juin 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, au rejet de l'appel.

Elle a notamment fait valoir qu'en dépit de plusieurs demandes, A\_\_\_\_\_ ne lui avait communiqué les conditions de la sous-location qu'au moment du dépôt de la requête en annulation du congé. Dans la mesure où elle ignorait que le sous-loyer était presque du double du loyer, elle n'avait aucune raison d'entrer en discussion avec le locataire sur sa proposition d'augmenter le loyer. Le locataire n'avait qui plus est jamais proposé en première instance de faire correspondre le loyer au montant du sous-loyer.

**d.** Les parties ont déposé une réplique et une duplique les 14 et 23 juillet 2015, persistant dans leurs conclusions.

**e.** Elles ont été informées le 13 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

**a.** C\_\_\_\_\_, viticulteur, était propriétaire, entre autres biens immobiliers, de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Genève.

Cet immeuble est exploité en deux affectations distinctes. La maison de maître construite sur la parcelle abrite depuis plusieurs décennies la Clinique \_\_\_\_\_.

Le sous-sol a été utilisé par C\_\_\_\_\_ jusqu'au début des années 1990 pour le conditionnement, le stockage et la vente de son vin.

**b.** A\_\_\_\_\_, à la tête d'une entreprise générale de bâtiment, était une connaissance de C\_\_\_\_\_.

Début 1992, ce dernier lui avait indiqué qu'il ne savait pas quoi faire du sous-sol de l'immeuble précité dans la mesure où il n'en avait plus l'usage. Plusieurs tiers étaient allés voir ces locaux mais n'y avaient pas été intéressés. Il s'agissait en effet d'une surface difficile à louer : les locaux étaient très humides, sombres, et encastrés, la seule lumière du jour étant celle des vitrines côté route de \_\_\_\_\_. Par ailleurs, vu leur destination de l'époque, les lieux étaient équipés de grosses cuves à vin en béton fixées à même le sol.

**c.** A\_\_\_\_\_ était alors allé voir sur place, et avait estimé à six mois le temps qu'il fallait pour démonter les installations existantes et mettre les lieux dans un état propre à la location.

C\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas s'occuper lui-même de ces travaux : A\_\_\_\_\_ lui avait donc proposé de se charger desdits travaux, en les finançant lui-même. En échange, il avait été convenu que A\_\_\_\_\_ serait mis au bénéfice d'un contrat de bail de longue durée sur ce sous-sol avec un loyer raisonnable pour qu'il rentre dans les frais qu'il avait investis.

**d.** C'est ainsi qu'en date du 6 mars 1992, C\_\_\_\_\_ d'une part en qualité de bailleur, représenté par D\_\_\_\_\_, (ci-après : la D\_\_\_\_\_), et A\_\_\_\_\_ d'autre part, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un local à l'entresol ainsi qu'une cave au rez-de-chaussée.

Selon l'article 1 chiffre 2 du contrat de bail, les locaux étaient destinés à l'usage de commerce de vins en gros.

D'après les clauses préimprimées du contrat, le locataire déclarait bien connaître les locaux loués, les accepter dans l'état où il les recevait et s'engageait à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils étaient loués. Par ailleurs, toujours selon ces clauses, le locataire devait utiliser les locaux précités personnellement ou sous sa propre responsabilité pendant la durée du bail.

Quant à l'article 2 du contrat, il prévoyait une durée du contrat de 15 ans, arrivant à échéance le 31 mai 2007.

Le loyer initial a été fixé à 42'000 fr. par année (soit 3'500 fr. par mois), avec indexation à l'indice suisse des prix à la consommation.

Une garantie de loyer de 10'500 fr. a été fournie au bailleur.

**e.** Dès la signature du contrat de bail, A\_\_\_\_\_ a procédé aux travaux nécessaires pour l'assainissement et la relocation du sous-sol, travaux qui ont duré quelque six mois.

Ces travaux ont impliqué l'évacuation des cuves à vin en béton et autres ustensiles se trouvant sur place, l'élargissement des portes d'accès et différentes mesures visant à rendre les locaux moins humides. Une dalle a en outre été coulée dans toute la partie "cave".

A l'exception de la démolition des cuves, tâche confiée à l'entreprise E\_\_\_\_\_, les autres travaux ont été entièrement effectués par des employés de l'entreprise de A\_\_\_\_\_.

La totalité des frais relatifs aux travaux a été assumée par A\_\_\_\_\_, sous réserve d'un montant de 26'814 fr. versé par C\_\_\_\_\_ au titre de participation.

A\_\_\_\_\_ évalue à 318'000 fr. environ le montant total qu'il a engagé pour ces travaux, allégué qui est contesté par B\_\_\_\_\_.

**f.** Après avoir effectué ces travaux, A\_\_\_\_\_ n'a pas occupé lui-même le sous-sol de l'immeuble. A aucun moment d'ailleurs, il n'avait envisagé de l'utiliser pour l'une ou l'autre de ses sociétés, qui n'en avaient nul besoin.

En revanche il a trouvé deux sous-locataires successifs pour l'arcade.

**g.** Dans un premier temps, soit de mai 1993 à fin 2002, A\_\_\_\_\_ a sous-loué les locaux concernés à un mécanicien automobile, F\_\_\_\_\_, selon convention du 15 mars 1993.

A cet effet, A\_\_\_\_\_ s'est engagé à équiper l'un des locaux de travail d'une mezzanine destinée à accueillir les voitures en dépôt.

Le (sous-)loyer a été fixé à 90'000 fr. par année, charges en plus.

A compter de 1998-1999, F\_\_\_\_\_ a cessé de s'acquitter du montant de la sous-location, le montant des arriérés s'élevant à 341'706 fr. au 31 juillet 2002. Cette situation a conduit A\_\_\_\_\_ à déposer une demande en paiement à l'encontre du sous-locataire par-devant le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2002.

A\_\_\_\_\_ a finalement pu faire évacuer F\_\_\_\_\_ au cours de l'année 2002. Il estime qu'un montant d'environ 80'000 fr. encore dû par le sous-locataire n'a pas pu être récupéré.

Durant toute cette période de sous-location, le locataire a pour sa part toujours versé le loyer principal à C\_\_\_\_\_.

Ce dernier était par ailleurs au courant de la sous-location, pour s'être rendu en compagnie de A\_\_\_\_\_ dans le garage de F\_\_\_\_\_ afin de voir les vieilles voitures retapées par le mécanicien.

**h.** Par la suite, selon contrat du 19 novembre 2003, A\_\_\_\_\_ a sous-loué l'arcade à la société G\_\_\_\_\_.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un espace de jeux "LASERGAME", comprenant une partie jeux proprement dite et un espace de réception, bureau et café avec patente.

Le contrat, d'une durée de quinze ans, a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2003 et devait finir le 30 août 2018.

Le loyer annuel net était de 90'000 fr., avec clause d'indexation à l'ISPC.

Compte tenu de l'indexation, le loyer actuel est de 98'766 fr. par an.

---

**i.** Quant au loyer (principal) payé par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, il a été augmenté à plusieurs reprises par le bailleur, de la manière suivante :

- de 42'000 fr. à 43'716 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 1993,
- à 44'544 fr. depuis le 1<sup>er</sup> juin 1994,
- à 47'280 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2001,
- à 47'556 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2002,
- à 48'168 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2003,
- à 48'864 fr. depuis le 1<sup>er</sup> juin 2005,
- à 49'392 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2006,
- à 49'920 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2009, étant précisé que, par courrier recommandé du 13 octobre 2008 accompagnant son avis de majoration de loyer, D\_\_\_\_\_ s'est adressée à A\_\_\_\_\_, l'informant du fait que le bail était reconduit pour une durée de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> juin 2009 au 31 mai 2014, renouvelable, par la suite, tacitement d'année en année,
- à 50'400 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2011.

Le locataire n'a contesté aucune des augmentations de loyer qui lui étaient signifiées.

**j.** C\_\_\_\_\_ est décédé le 16 novembre 2010, laissant pour seule héritière son épouse, B\_\_\_\_\_.

**k.** Par ordonnance du 5 juillet 2010, le Tribunal tutélaire a prononcé l'interdiction de B\_\_\_\_\_ et a désigné en qualité de co-tuteurs Me Catherine CHIRAZI, avocate, pour l'intégralité des aspects de la mesure de tutelle, Mme Fernanda BEOLLONI, pour les aspects médical, personnel et social de la tutelle, ainsi que M. Léo MULLER, pour les volets financiers et administratifs.

B\_\_\_\_\_, née en 1939, est suivie médicalement par l'Unité de gériatrie communautaire des Hôpitaux Universitaires de Genève et son état de santé nécessite un encadrement à domicile 24h/24h pour l'aider dans son quotidien et assurer toutes les activités basiques et instrumentales de la vie quotidienne. Par ailleurs, un suivi infirmier est requis et a été mis sur pied par l'Institut de Maintien à Domicile (IMAD).

Ses charges sont plus élevées que ses revenus, de sorte que sa situation financière est déficitaire.

**l.** Par courrier recommandé et avis officiel de résiliation du 6 mai 2013, la Régie H\_\_\_\_\_, laquelle avait remplacé la régie précédente, a indiqué à A\_\_\_\_\_ avoir reçu de la part de la propriétaire de l'immeuble l'instruction de résilier le contrat de bail pour son échéance du 31 mai 2014 : cette résiliation était motivée par la

---

volonté de la propriétaire d'augmenter le loyer des locaux en louant ceux-ci à des tiers après le terme du contrat.

La régie H\_\_\_\_\_ a par ailleurs relevé le fait que les locaux n'étaient pas exploités comme commerce de vins en gros, mais comme centre de jeux du nom de "LASERGAME". Elle priait en conséquence A\_\_\_\_\_ de lui confirmer l'existence d'une sous-location et de lui fournir une copie du contrat de sous-location.

- C. a.** Par requête du 31 mai 2013, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 26 septembre 2013 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 22 octobre 2013, A\_\_\_\_\_ a formé une action en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, à l'encontre de B\_\_\_\_\_.

Selon le locataire, le congé contrevenait aux règles de la bonne foi car la bailleuse avait motivé celui-ci par sa volonté d'augmenter le loyer, mais avait refusé d'entrer en discussion avec lui sur ce point. Il avait consacré, avec l'accord de C\_\_\_\_\_, des montants importants à la remise en état des locaux à la condition de pouvoir bénéficier d'un bail de longue durée.

Subsidiairement, une prolongation de bail jusqu'au 30 août 2018, date d'échéance du contrat de sous-location devait lui être accordée au vu des conséquences pénibles que la fin du contrat aurait pour lui ainsi que pour son sous-locataire.

**b.** Dans ses écritures responsives du 30 janvier 2014, B\_\_\_\_\_, comparant par ses curateurs de portée générale, a principalement conclu à ce que le Tribunal dise que la résiliation du bail notifiée à A\_\_\_\_\_ pour le 31 mai 2014 était valable, et, cela fait, déboute ce dernier de toutes ses conclusions.

A titre reconventionnel, elle a conclu à ce que le Tribunal condamne le locataire à évacuer les locaux susvisés dès le 1<sup>er</sup> juin 2014 et l'autorise à requérir son évacuation par la force publique dès cette date.

L'intérêt légitime de B\_\_\_\_\_, dont le maintien à domicile, au vu de son état de santé, nécessitait un investissement financier très important, était de louer les locaux commerciaux à un tiers qui les occuperait lui-même, et non pas à quelqu'un faisant commerce de la sous-location.

Le loyer de 167 fr. 15 le m<sup>2</sup> par an ne correspondait pas au prix du marché, lequel était, pour ce type de bien de 300 fr. le m<sup>2</sup> par an au minimum.

**c.** Le locataire s'est opposé aux conclusions reconventionnelles en évacuation dans ses écritures du 5 mars 2014.

**d.** Lors de l'audience de débats principaux du Tribunal du 14 avril 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

---

La curatrice de B\_\_\_\_\_ a notamment relevé avoir constaté que le loyer payé par A\_\_\_\_\_ ne correspondait pas aux prix du quartier. Or, il était de l'obligation des curateurs de veiller à ce que le patrimoine de leur pupille soit protégé. Il était ainsi dans l'intérêt de B\_\_\_\_\_ que le bien soit loué directement, sans intermédiaire.

e. Les parties divergent sur la surface de l'objet loué ainsi que sur la valeur locative des locaux concernés. La bailleuse a estimé cette dernière à 211'180 fr. par an alors que le locataire l'a fixée à 76'200 fr.

Les deux parties ont produit des expertises privées à l'appui de leurs allégations.

f. I\_\_\_\_\_, entrepreneur, entendu comme témoin par le Tribunal, a expliqué avoir racheté, pour un montant d'environ 1'550'000 fr., l'ensemble des parts de G\_\_\_\_\_ qui détenait le LASERGAME en mai 2013, et exploiter depuis lors le LASERGAME lui-même.

Son prédécesseur ne lui avait pas signalé un problème quelconque avec la personne qui lui louait les locaux. Il ignorait au moment du rachat de la société que A\_\_\_\_\_ n'était pas propriétaire des locaux et ne l'avait appris que deux semaines après cet achat. S'il l'avait su avant, il n'aurait pas acheté et repris l'exploitation du LASERGAME, compte tenu du risque financier important lié à une sous-location.

En janvier 2014, la curatrice de la propriétaire l'avait informé du fait que le contrat de bail liant celle-ci à A\_\_\_\_\_ avait été résilié pour fin mai 2014.

g. Le procès-verbal de l'inspection locale effectuée le 29 janvier 2015 par le Tribunal, en présence de A\_\_\_\_\_ et de J\_\_\_\_\_, représentant de la régie H\_\_\_\_\_, a la teneur suivante :

**"Vue du dehors**

Les locaux sont situés pour partie dans les soubassements de l'immeuble de la «Clinique \_\_\_\_\_» et pour partie sous le jardin dudit immeuble.

A proximité se situe, le long de la route \_\_\_\_\_ et direction ville de Genève, l'immeuble abritant la Brocante \_\_\_\_\_. De l'autre côté, après le carrefour avec la rue de \_\_\_\_\_, l'immeuble de l'Etude \_\_\_\_\_.

**Les locaux, côté "Route \_\_\_\_\_"**

En pénétrant dans le LASERGAME, on arrive dans une très grande pièce, d'environ 5 m sous plafond. L'entrée est occupée par un bar, et le reste de la pièce par des grandes tables de restaurant.

Tout le mur, sur la partie gauche de la salle, laisse apparaître des pierres «brutes». M. A\_\_\_\_\_ explique qu'à l'époque où il a pris la location des

locaux, ces derniers étaient exploités pour la vente de vin. Toute la partie gauche était occupée par de grandes cuves à vin.

Le reste de la salle était vide, à l'exception du bureau situé à droite de l'entrée : ce bureau était occupé par l'exploitant de la cave, marchand de vin, qui s'en servait pour ses archives, pour l'administratif, et aussi comme petite cafeteria pour ses clients.

En dessus du bar se situe un avant-toit, aménagé par le LASERGAME. Derrière le bar, on trouve une cuisine ainsi qu'un petit entrepôt.

La grande salle a été séparée en deux, comprenant, côté route \_\_\_\_\_, la partie «restaurant» et, à l'arrière, la partie «jeu LASERGAME», ces deux parties étant séparées par un mur.

### **Les locaux, partie "cave"**

M. A \_\_\_\_\_ explique que toute la partie «jeux» était une cave, dont le sol était à l'époque en terre battue. De manière à rendre l'espace moins humide, il avait aménagé cette surface en construisant une dalle de béton, à environ 80 cm du sol, avec un vide au-dessous. Le Tribunal constate effectivement que, comparé à l'espace côté route \_\_\_\_\_, l'espace «cave» est beaucoup plus froid et on y ressent clairement de l'humidité, reconnaissable également à l'odeur.

M. J \_\_\_\_\_ rappelle qu'on se situe pour partie sous l'immeuble «\_\_\_\_\_» et pour partie sous le jardin : cette partie (partie "cave") est évidemment plus humide. Les murs de l'espace loués qu'on aperçoit sont – sous réserve des structures légères aménagées par le LASERGAME – les murs porteurs de l'immeuble.

M. A \_\_\_\_\_ désigne au Tribunal le dispositif qu'il a fait aménager au bas de ces murs pour combattre l'humidité : une sorte de rigole – par endroit coffrée – a été construite en bas de tous les murs autour de la salle, pour drainer l'humidité suintant des murs, étant précisé que l'humidité ne provient pas que du haut, mais également latéralement. M. J \_\_\_\_\_ précise que cette installation est appelée une «*cunette*».

Le Tribunal fait ensuite le tour de l'espace «labyrinthe» utilisé pour le jeu par le LASERGAME. Cet espace semble plus haut de plafond, car la dalle au sol est en réalité plus basse qu'à l'entrée. Les aménagements plus légers ont été réalisés par le LASERGAME, sous réserve de la mezzanine bétonnée en «U», faisant partie de la dalle, qui court à mi-hauteur tout autour de la pièce, ainsi que des piliers d'origine qui soutiennent le bâtiment.

M. J \_\_\_\_\_ présente les plans de l'immeuble, ce qui permet de mieux comprendre la configuration des lieux. A cet égard, cette mezzanine bétonnée est d'origine, et ne correspond pas à la mezzanine évoquée en procédure, que M. A \_\_\_\_\_ avait construite lorsque les lieux étaient occupés par un garagiste. Cette mezzanine-là a été enlevée dans l'intervalle.

A différents endroits contre les murs, le Tribunal constate des traces d'humidité particulièrement fortes, ainsi que, à certains endroits, des infiltrations d'eau, par exemple à l'angle du mur séparant la partie «cave» de la partie «restaurant». Le métal des installations du LASERGAME a rouillé à certains endroits à cause de l'humidité.

Le rez-de-chaussée comporte encore, hormis une petite salle de jeux sise à l'entrée à gauche du LASERGAME (soit à l'endroit où se situaient les bureaux du marchand de vin), des toilettes ainsi qu'un petit local.

### **Les locaux, 1<sup>er</sup> étage**

Le Tribunal accède enfin par quelques marches bétonnées à la partie sise côté route \_\_\_\_\_. Cet espace comprenant des bureaux en enfilade, que l'actuel exploitant est en train de transformer en espace VIP. L'espace comprend également une cuisine nouvellement aménagée, un local technique et une salle de bain/vestiaire. A l'époque du garage, le tout n'était pas vraiment utilisé, si ce n'est comme dépôt.

Par rapport à l'époque où c'était un commerce de vin, on voit encore sur une poutrelle métallique au plafond une poulie qui servait à l'époque au chargement et déchargement des marchandises, étant précisé qu'il y avait un trou dans le sol à cet endroit pour faire passer le mécanisme de poulies."

**h.** Dans leurs plaidoiries finales des 17 et 18 mars 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La bailleresse a notamment fait valoir que le locataire avait perçu, depuis le début de la sous-location, en mai 1993, un bénéfice moyen de 40'000 fr. par an, en tenant compte de la différence entre le sous-loyer de 90'000 fr. et les montants successif des loyers payés par le locataire.

Ainsi, même en tenant compte de la totalité des frais dont le locataire se prévalait - lesquels étaient contestés par la bailleresse - au titre de travaux et des pertes consécutives aux impayés laissés par le sous-locataire F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ avait réalisé un bénéfice de plus de 419'000 fr.

Ces indications n'ont pas été contestées par le locataire.

La cause a été gardée à juger à réception des plaidoiries finales des parties.

## **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste 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 en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

**1.3** Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 2.** L'appelant fait valoir que le congé contrevient aux règles de la bonne foi car le motif allégué par l'intimée, à savoir obtenir un meilleur rendement de son bien immobilier, n'est qu'un prétexte, ce qui est attesté, selon lui, par le fait que l'intimée n'est pas entrée en matière sur sa proposition d'augmenter le loyer.

**2.1** Selon l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO).

La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

---

La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

A l'inverse, tout motif de congé est admissible lorsqu'il correspond à un intérêt légitime de celui qui résilie de mettre un terme au bail (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 26 ad art. 271 CO).

En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi, et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que le bailleur lui signifie parce qu'il espère obtenir, d'un nouveau locataire, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 120 II 105 consid. 3b; ATF 136 III 190; CONOD, in CPra Bail, 2010, n. 9 ad art. 271 CO).

Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant (ATF 120 II 105 consid. 3b).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2).

Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement 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

(ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A\_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

**2.2** En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le motif allégué par l'intimée pour le congé, à savoir obtenir un meilleur rendement de l'immeuble, ne serait qu'un prétexte.

Le fait que l'intimée ne soit pas entrée en matière sur la proposition de l'appelant d'augmenter le loyer ne saurait être interprété en ce sens. A cet égard, l'appelant perd de vue qu'il faut se placer au moment de la résiliation pour évaluer le caractère éventuellement abusif du motif de congé.

Or, le 6 mai 2013, au moment de la résiliation du bail, l'intimée ignorait quel était le montant de la sous-location perçue par l'appelant. Ses curateurs, qui venaient d'apprendre l'existence d'une sous-location, n'avaient aucun moyen de savoir que le sous-loyer était majoré de plus de 50% par rapport au loyer, étant rappelé que ce dernier était de 50'400 fr. par an, alors que le sous-loyer était de plus de 98'000 fr.

L'appelant n'avait d'ailleurs à l'époque fait aucune proposition portant sur une augmentation du loyer.

En tout état de cause, l'intimée est libre de décider elle-même, dans les limites posées par la loi, de quelle manière son bien immobilier peut être valorisé au mieux et rien ne l'oblige dans ce cadre à tenir compte de l'avis de l'appelant. Il tombe d'ailleurs sous le sens que l'intimée obtiendra un meilleur rendement de son immeuble en le louant directement à la personne qui l'occupe, plutôt qu'en le faisant par le biais de l'appelant qui prélève, depuis plusieurs années, ce qui s'apparente à une commission.

Le fait que l'appelant ait proposé pour la première fois en appel de faire correspondre le loyer au montant du sous-loyer est à cet égard dénué de pertinence.

Par ailleurs, l'intimée, dont l'état de santé requiert des soins qu'elle n'est actuellement pas à même de financer entièrement, a un intérêt objectif et digne de protection à la résiliation du bail, laquelle lui permettra soit de toucher directement le montant actuellement versé par le sous-locataire soit de louer directement les locaux à un tiers.

A cet égard, il n'est pas établi que le loyer qu'elle entend exiger à l'avenir soit différent de celui actuellement payé par le sous-locataire ou qu'une éventuelle

augmentation future de loyer serait abusive. Le cas échéant, le futur locataire aura la possibilité d'utiliser les voies légales pour contester le moment venu cette augmentation.

Le locataire admet d'ailleurs lui-même que le loyer actuel ne correspond pas aux prix du marché puisqu'il a estimé à 76'200 fr. par an la valeur locative du bien en question, alors que le loyer actuel est de 50'400 fr. par an.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a déclaré valable le congé litigieux.

3. L'appelant fait encore valoir qu'une prolongation de bail jusqu'en 2018, date de la fin du contrat de sous-location doit lui être accordée, au motif que cela atténuerait pour le sous-locataire les inconvénients d'un déménagement immédiat.

**3.1** Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre 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.

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 cons. 3a p. 198; ATF 102 II 254; CONOD, op. cit., n. 7 ss ad art. 272 CO).

Les investissements faits par le locataire dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte. En effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé, avec le bailleur, un accord afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, op. cit., n. 30 ad art. 272 CO).

Par ailleurs, selon la jurisprudence la plus récente du Tribunal fédéral, la "situation financière" de l'article 272 al. 2 CO vise en première ligne les revenus que le locataire tire de son activité dans les locaux loués et la transposition de celle-ci, sur le plan financier, dans un local de remplacement. En revanche, le locataire ne peut déduire une conséquence pénible donnant lieu à prolongation à la perte de recettes locatives issues d'une sous-location non autorisée (arrêt du Tribunal Fédéral 4A\_659/2014 du 3 mars 2015 consid. 3.4 et 3.5).

Enfin, dans le cadre de l'examen par l'autorité d'une éventuelle prolongation, seuls les intérêts du locataire lui-même sont à considérer et les intérêts du sous-locataire n'entrent pas en considération. Le locataire peut seulement invoquer les conséquences pénibles qui le touchent personnellement, lui ou sa famille au sens de l'article 272 al. 1 CO, mais non les conséquences pénibles qui touchent le sous-locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 5 ad art. 273b CO et références; LACHAT, Le bail à loyer, p. 773).

**3.2** En l'espèce, l'appelant se limite à faire valoir en appel que la résiliation du bail a des conséquences pénibles pour le sous-locataire.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, et comme cela résulte des principes juridiques précités, les intérêts du sous-locataire ne doivent pas être pris en considération par le juge appelé à examiner la requête de prolongation de bail du locataire, seuls les intérêts propres de ce dernier étant pertinents sous l'angle de l'art. 272 CO.

Or, l'appelant ne peut se prévaloir d'aucun intérêt prépondérant. Il ne soutient en particulier plus en appel qu'il est en droit d'amortir l'investissement qu'il a effectué en 1992, ce qui a déjà été fait depuis plusieurs années, ce qui n'est plus contesté.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, l'on ne se trouve pas ici dans l'hypothèse dans laquelle le bailleur a autorisé son locataire à sous-louer les locaux pendant une période déterminée correspondant à un séjour à l'étranger. En effet, rien dans le dossier ne permet de retenir que l'intimée ou son époux avaient connaissance de la durée de la sous-location et qu'ils avaient approuvé celle-ci.

C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a refusé la prolongation de bail requise à titre subsidiaire par l'appelant.

L'appelant ne forme par ailleurs aucun grief à l'encontre des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, lesquelles sont en tout état de cause adéquates au regard des circonstances du cas d'espèce.

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, 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 (ATF 139 III 182 consid. 6.2).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/489/2015 rendu le 21 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12057/2013-3 OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.*