

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12714/2011

ACJC/467/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 AVRIL 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (France), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2013, comparant par Me Georges Reymond, avocat, place Bel-Air 2, case postale 7252, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, dont le siège se situe _____ (Schwyz), intimée, représentée par Madame **C**_____, _____ (Zurich), comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.04.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 14 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la validité du congé notifié à A_____, par avis officiel du 27 mai 2011, avec effet immédiat, pour l'arcade d'environ 634 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 553'420 fr. 60, plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2011 (date moyenne) (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les créances de loyer de B_____ étaient concrètement menacées au moment où cette dernière avait sollicité des sûretés à A_____ et notifié le congé du 27 mai 2011. Le loyer n'était pas payé depuis plusieurs années et A_____ avait admis que sa situation financière était catastrophique. Par ailleurs, la demande de sûretés avait été adressée par écrit à A_____ ainsi qu'à l'administration de la faillite des deux sociétés cotitulaires du contrat de bail. Aussi, le congé du 27 mai 2011 était valable.

Concernant la demande en paiement de loyers arriérés formée par B_____, le Tribunal a procédé au calcul des montants dus, précisant que A_____ n'avait pas contesté que le loyer de l'arcade n'était plus payé depuis l'automne 2009. L'arriéré de loyer était de 250'054 fr. 40 pour la durée du contrat. Par ailleurs, une indemnité pour occupation illicite de 342'991 fr. 20 était due pour la période postérieure à la fin du bail. Sous déduction de la garantie de loyer de 39'625 fr. déjà restituée à B_____, A_____ devait la somme de 553'420 fr. 60 plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2011.

A_____ ne pouvait par ailleurs prétendre à une indemnité pour avoir apporté une plus-value considérable aux locaux car les travaux avaient été réalisés sans l'accord de B_____. De surcroît, A_____ avait renoncé à solliciter une telle indemnité en fin de bail en signant le contrat de bail lequel prévoyait expressément une telle renonciation à son art. 9.3. A cela s'ajoutait que les travaux de rafraîchissement acceptés par B_____ avaient été compensés par le fait que les parties s'étaient entendues sur un loyer inférieur à celui habituellement pratiqué, lors de la conclusion du contrat de bail.

- B. a.** Par acte expédié le 16 décembre 2013 au greffe de la Cour de justice le 17 décembre 2013, A_____ (ci-après : l'appelant ou le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, à la forme, à ce que son appel soit déclaré recevable, et au fond, à ce que les points 1, 2 et 3 du dispositif du jugement rendu par le Tribunal le 8 novembre 2013 soient annulés et la cause renvoyée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans son appel, A_____ fait grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir constaté les faits de manière inexacte. Il indique que les locaux étaient dans un état de "délabrement inconcevable" lorsqu'ils avaient été repris. De "totalement inutilisables", les locaux étaient devenus grâce à lui "modernes et opérationnels". Bien que les travaux aient été exécutés d'un commun accord, B_____ avait fait stopper les travaux, ce qui avait conduit à la faillite des deux sociétés locataires et à la dégradation de sa situation financière. Un dédommagement pour le prix des travaux, qui "avoisine les CHF 300'000.-", était donc dû et pouvait compenser la créance de loyer sollicitée par B_____.

b. Dans sa réponse du 27 janvier 2014, B_____ (ci-après : B_____ ou l'intimée ou la bailleresse) conclut au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions, à la confirmation du jugement entrepris, à ce que l'appelant soit condamné au paiement de dépens, et à ce que l'appelant et son conseil soient condamnés à "une amende pour téméraire plaideur".

En substance, B_____ explique que les premiers juges ont procédé à une appréciation approfondie des faits. A_____ n'avait pas démontré que les locaux étaient inexploitablement lors de la prise de possession des locaux. Par ailleurs, il ne se justifiait pas de lui octroyer une indemnité pour les travaux d'envergure réalisés dès lors qu'ils n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation de la part de B_____. De surcroît, puisque le contrat de bail excluait la possibilité de demander une indemnité pour des travaux créant une plus-value considérable, aucune créance ne peut compenser la dette de loyer d'A_____.

c. Les parties ont été avisées le 12 mars 2014 que la case était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 11 août 2009, D_____, E_____ et A_____ ont conclu avec B_____ un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface de 634 m² environ au rez-de-chaussée de l'immeuble situé _____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée fixe de cinq ans, débutant le 15 août 2009 et prenant fin le 31 août 2014, avec une option de renouvellement de cinq ans à faire valoir par le locataire avant le 31 janvier 2014.

Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 158'500 fr., soit 250 fr. par m² et par an, auquel s'ajoute un acompte provisionnel de 13'000 fr. par année.

Concernant le prix au m² de 250 fr., le contrat précise que "*les frais d'aménagement et de réfection des locaux (débarras, peinture, recouvrement de sol etc.) seront pris en charge par le locataire, sans participation de la bailleresse*".

Le contrat de bail à loyer prévoit, à son article 9, les conditions auxquelles des travaux peuvent être effectués par le locataire. Ainsi, le locataire qui souhaite faire à ses frais et risques, adapter la chose louée, la modifier ou la rénover, doit préalablement requérir le consentement écrit du bailleur. Il doit soumettre les plans et projets de transformation. Le bailleur doit se déterminer dans les 30 jours. Il peut refuser son accord sans motifs ou accorder son approbation "*aux conditions suivantes : a) Constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus; b) le droit de demander, à la fin du bail, la remise en état existant au début de la location; c) le locataire renonce, en fin de bail, à toute indemnisation pour le cas où le bailleur ne demanderait pas la remise en état initial de l'objet loué, quand bien même les modifications ultérieures représenteraient une plus-value*".

b. Des baux portant sur une surface d'environ 127 m² ainsi que des parkings sis à la même adresse ont également été conclus par les mêmes parties. Ces locaux ont été restitués à B_____ en automne 2010.

c. Par courriers électroniques des 15 et 17 novembre 2009, faisant suite à l'interpellation de la bailleuse, A_____ a expliqué qu'il allait tout mettre en œuvre pour régulariser au plus vite les retards de loyers.

d. Le 27 novembre 2009, F_____ a établi un devis destiné à A_____, pour la somme de 88'555 fr. Les travaux envisagés consistaient en le débarras des locaux, l'arrachage des moquettes et du lino, la démolition des galandages et murs non porteurs, la dépose des faux plafonds et la pose de carrelage sur environ 600 m².

Le 20 janvier 2010, F_____ a adressé sa facture à E_____ pour un montant de 100'229 fr., TVA incluse.

e. Le 19 janvier 2010, G_____ a établi un devis destiné à E_____ pour la réalisation, dans les locaux, de divers travaux, dont des travaux de peinture, sanitaire, électricité, chauffage, et ventilation.

f. Par pli recommandé du 10 mars 2010, B_____ a indiqué à D_____ et E_____ avoir appris que des travaux étaient en cours de réalisation sans toutefois que les plans ne lui aient été soumis pour approbation, en violation du contrat de bail à loyer. Elle sommait D_____ et E_____ d'arrêter les travaux de suite et de lui soumettre les plans d'aménagement le 15 mars 2010 au plus tard.

g. Le 13 juillet 2010, B_____ a adressé un avis comminatoire à D_____ et E_____, indiquant que ces dernières lui devaient des loyers pour un montant total de 166'272 fr. Un délai de trente jours était imparti pour le paiement de cette somme, à défaut de quoi les baux seraient résiliés et l'évacuation des locataires requise.

Bien que le montant réclamé ait été contesté, B_____ a procédé à la résiliation des baux le 23 août 2010, avec effet au 30 septembre 2010.

Par jugement du Tribunal du 2 mai 2011, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 16 janvier 2012, cette résiliation a été déclarée nulle au motif que l'avis comminatoire n'avait pas été notifié à A_____, pourtant titulaire du contrat de bail.

h. Après que B_____ eut fait valoir son droit de rétention sur les objets et installations garnissant l'arcade, en garantie de sa créance en paiement des arriérés de loyer, l'Office des poursuites a établi un procès-verbal d'inventaire n° 1_____, daté du 27 octobre 2010, à l'encontre de A_____.

Le 12 novembre 2010, B_____ a fait notifier un commandement de payer, poursuite en réalisation d'un loyer gage, n° 2_____, pour les sommes de 135'724 fr. correspondant à des loyers échus et 710 fr. 55 pour les frais relatifs à l'établissement du procès-verbal d'inventaire. A_____ y a formé opposition.

i. Par jugements des 6 et 16 décembre 2010, le Tribunal de première instance a déclaré E_____ et D_____ en état de faillite dès le jour même, respectivement à 14h15 et 16h25.

Par courriers du 6 janvier 2011, l'Office des faillites s'est adressé à B_____ l'informant que les masses en faillites n'entendaient pas reprendre le contrat de bail, ni fournir des sûretés.

Le 5 avril 2011, l'Office des faillites a nommé B_____ "gardienne des actifs" se trouvant dans les locaux.

j. Par pli recommandé du 9 mai 2011, B_____ a imparti un délai de quinze jours à A_____ pour lui indiquer s'il entendait reprendre le bail à son nom et pour fournir des sûretés correspondant aux loyers à échoir, à savoir un montant de 635'748 fr. 65. Elle indiquait que les loyers futurs étaient mis en péril vu les poursuites aux montants considérables engagées à son encontre et considérant le fait qu'il avait indiqué que sa situation financière était catastrophique et qu'il n'avait plus aucune ressource.

Par plis recommandés du même jour adressés en main de l'Office des faillites, B_____ a également imparti un délai de 15 jours à D_____ et E_____ pour fournir des sûretés correspondant aux loyers à échoir, soit un montant de 635'748 fr. 65.

Indiquant n'avoir pas reçu les sûretés sollicitées, B_____ a procédé à la résiliation du bail portant sur l'arcade de 634 m² avec effet au 31 mai 2011, par avis officiel adressé à A_____ le 27 mai 2011.

Par avis officiels du 5 juin 2011 signifiés en mains de l'Office des faillites, B_____ a également notifié leur congé à D_____ et E_____.

k. Par pli recommandé du 18 mai 2011, B_____ a adressé un avis comminatoire à A_____, le mettant en demeure de s'acquitter d'un arriéré de loyer de 250'060 fr. dans un délai de trente jours, à défaut de quoi elle procéderait à la résiliation du contrat de bail en application de l'art. 257d CO, et solliciterait l'évacuation du locataire.

Par avis comminatoires du même jour, B_____ a mis en demeure D_____ et E_____ de s'acquitter de la somme susmentionnée dans le même délai, sans quoi le bail serait résilié.

Par avis officiels du 29 juin 2011 adressés tant à A_____ qu'à D_____ et E_____, B_____ a procédé à la résiliation du contrat de bail portant sur l'arcade, avec effet au 31 juillet 2011, se fondant sur l'art. 257d CO.

l. Par requête du 28 juin 2011, A_____ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en contestation de congé. Il a conclu principalement à ce que la résiliation du 27 mai 2011 soit déclarée nulle, au motif que la mise en demeure et la résiliation avaient été adressées uniquement à A_____ et non aux autres locataires, ainsi qu'au motif qu'A_____ n'était pas en faillite. Subsidiairement, il a demandé l'annulation du congé et plus subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. La procédure a été inscrite au rôle sous le numéro de cause C/12714/2011.

m. Par requête du 25 juillet 2011, B_____ a saisi la Commission de conciliation d'une demande en paiement. Elle a conclu principalement à ce qu'A_____ soit condamné à payer les sommes de 135'724 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 4 octobre 2010 à titre d'arriérés de loyer, et 710 fr. 55 à titre de "frais de prise d'inventaire". Elle sollicitait également que la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ dans la poursuite n° 2_____ soit prononcée et qu'il soit constaté qu'elle disposait d'un droit de gage sur les objets relevés dans l'inventaire. La procédure a été référencée sous le numéro de cause C/15468/2011.

B_____ a expliqué que les parties avaient convenu de fixer le loyer à 250 fr. par m² alors qu'il devait être fixé à 330 fr. le m², car les locataires avaient préféré prendre à leur charge les travaux d'entretien nécessaires pour bénéficier d'un prix réduit, leur procurant ainsi une économie annuelle de 50'720 fr.

n. Par requête du 29 juillet 2011, A_____ a saisi la Commission de conciliation, concluant principalement à la nullité de la résiliation du 29 juin 2011, subsidiairement à l'annulation de la résiliation et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. A l'appui de sa requête, il fait valoir que l'avis comminatoire a été adressé uniquement à lui-même, à l'exclusion des autres loca-

taires. Par ailleurs, il avait déclaré compenser dans le délai comminatoire, à savoir le 10 juin 2011. La procédure a été inscrite au rôle sous le numéro de cause C/15355/2011.

o. A la suite de l'échec de la conciliation à l'audience du 22 septembre 2011, la demande en paiement (C/15468/2011) a été introduite par-devant le Tribunal le 9 octobre 2011. Dans sa demande, B_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle bénéficiait d'un droit de gage sur les objets listés dans le procès-verbal d'inventaire du 27 octobre 2010, à ce qu'A_____ soit condamné à s'acquitter de la somme de 135'724 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 4 octobre 2010, et la somme de 710 fr. 55, et au prononcé de la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 2_____, à concurrence des mêmes montants.

Dans son mémoire de réponse du 31 janvier 2012, relatif à la procédure C/15468/2011, A_____ a conclu préalablement à la jonction des causes C/15468/2011, C/15575/2011, C/15355/2011 et C/12714/2011. Au fond, il a conclu au rejet de la demande, invoquant en compensation une créance supérieure aux sommes demandées.

Les requêtes en contestation des congés fondés sur les articles 266h CO (C/12714/2011) et 257d CO (C/15355/2011) ont été introduites par-devant le Tribunal le 24 octobre 2011. Dans ses écritures, A_____ a conclu principalement à la constatation de la nullité des résiliations notifiées les 27 mai 2011 (fondée sur l'art. 266h CO) et 29 juin 2011 (fondée sur l'art. 257d CO), subsidiairement à leur annulation et plus subsidiairement à une prolongation de bail de six ans. Les résiliations étaient nulles car les mises en demeure et les avis de résiliation n'avaient pas été notifiés à chacun des locataires. Par ailleurs, A_____ n'était pas en faillite et avait déclaré compenser sa dette avec une créance en paiement de la bailleuse concernant des travaux à plus-value qu'il a réalisés. Enfin, *"le juge doit se montrer généreux dans l'octroi de la prolongation du bail si le bailleur a sciemment admis que le locataire procède à ses frais à d'importantes rénovations"*. Ainsi, une pleine prolongation de bail de six ans devait être accordée au locataire.

Dans son mémoire de réponse du 31 janvier 2012 portant sur la cause C/12714/2011, B_____ a conclu à ce que le congé du 27 mai 2011 soit déclaré valable et à ce qu'A_____ soit débouté de toutes ses conclusions. Elle a expliqué qu'elle n'avait pas autorisé les travaux effectués dans l'arcade. Par ailleurs, les locaux avaient été remis aux locataires dans un état fonctionnel.

Dans son mémoire de réponse du 31 janvier 2012 portant sur la cause C/15355/2011, B_____ a conclu à ce que le congé du 29 juin 2011 soit déclaré valable et à ce qu'A_____ soit débouté de toutes ses conclusions. Le congé ainsi que l'avis comminatoire avaient été adressés à chacun des locataires. Par ailleurs,

la contestation de congé d'A_____ n'était pas valable car il avait agi seul, à l'exclusion des autres locataires.

p. Lors de l'audience de débats principaux du 22 juin 2012 devant le Tribunal, les parties ont indiqué qu'elles étaient d'accord avec la jonction des causes C/12714/2011, C/15355/2011 et C/15468/2011 sous le numéro de cause C/12714/2011, et avec la suspension de la cause C/15575/2011 relative à la demande d'évacuation, jusqu'à droit connu sur la validité des congés.

C_____, associée-gérante de B_____, a expliqué qu'avant la signature du contrat de bail par les parties, B_____ prévoyait de vider les lieux et de procéder à des travaux de réfection des peintures et des moquettes de l'arcade. Elle souhaitait ensuite louer les locaux au prix de 330 fr. le m², comme c'est le cas dans le reste de l'immeuble. A_____ avait, cela étant, souhaité négocier le montant du loyer. Ainsi, il avait proposé de débarrasser les locaux et de faire lui-même des travaux de réfection de la peinture et des moquettes. C_____ n'avait pas donné son accord pour les autres travaux réalisés par A_____, lesquels n'avaient pas été sollicités. C_____ a par ailleurs expliqué que la garantie de loyer avait été libérée à hauteur de 39'625 fr. en faveur de B_____. Pour le surplus, elle a amplifié ses conclusions vu que l'arriéré de loyer avait augmenté depuis le dépôt de la demande en paiement.

Le conseil de A_____ a exposé que son client n'avait plus les clés depuis de nombreux mois, B_____ les ayant récupérées de l'Office des faillites.

q. Lors des audiences d'enquêtes des 7 décembre 2012 et 8 mars 2013 devant le Tribunal, quatre témoins ont été auditionnés.

H_____ a déclaré qu'il travaillait pour le bureau d'architecture I_____, qui avait établi un projet d'aménagement de l'arcade occupée par A_____ à la route _____, sur demande de ce dernier. Les travaux projetés et devisés à 500'000 fr. n'avaient finalement pas été réalisés. Ils portaient sur le réaménagement des bureaux et l'agencement d'un atelier de montage. Le projet consistait à rénover substantiellement les locaux, avec la création de sanitaires, l'abattement de plusieurs parois et murs et la réfection des faux plafonds. H_____ s'était rendu à plusieurs reprises dans les locaux. Lors de sa première visite, les locaux étaient exploitables, même s'ils n'étaient pas en bon état. Il y avait encore beaucoup de mobilier entreposé par l'ancienne imprimerie. Par ailleurs, il convenait de procéder à des travaux de rafraîchissement des locaux, tels que la réfection de la peinture et des sols. En mars 2010, H_____ a constaté que les locaux avaient été débarrassés. Il a expliqué qu'il n'avait jamais vu les locaux tels qu'ils ressortent des photographies produites par A_____.

J_____ a expliqué que F_____ avait effectué des travaux dans les locaux concernés. Ces travaux avaient été réalisés fin 2009 ou début 2010. Ils avaient

consisté à arracher les anciennes moquettes et linos, démolir l'ensemble des parois à l'exception des murs porteurs, poser du carrelage sur tous les sols, et déposer des faux plafonds. Lors de sa première visite, J_____ a constaté que les locaux étaient sales et que s'y trouvaient énormément d'objets entassés. Il n'avait pas vu les locaux dans l'état ressortant des photographies produites par A_____, à savoir des locaux contenant beaucoup de gravats et de déchets divers.

K_____, directeur des travaux auprès de G_____, a déclaré que son employé L_____ s'était chargé de réaliser des travaux dans les locaux concernés. Il s'agissait de travaux essentiellement au niveau des sanitaires, des installations électriques, des peintures et des stores. Les travaux avaient été devisés à 129'000 fr. pour les travaux de rénovation et 79'000 fr. pour les travaux d'électricité, dont 105'000 à 109'000 fr. avaient été acquittés par A_____. K_____ n'avait visité les locaux qu'au terme des travaux. Il ignorait si les travaux avaient fait l'objet d'une autorisation de construire. Seul A_____ avait mandaté l'entreprise, à l'exclusion de la bailleresse.

L_____, technicien auprès de G_____ lors de la réalisation des travaux, a exposé avoir réalisé des travaux de sanitaires, de réfection des crépis et peintures, et de pose de faux plafonds, et d'installations de câblage pour le raccordement des ordinateurs. Il ignorait si une autorisation de construire avait été délivrée par l'administration cantonale. Les travaux ont du être stoppés en raison du fait que A_____ avait sollicité la réalisation de travaux supplémentaires, alors qu'il n'arrivait plus à honorer les factures de G_____. Le coût total des travaux était d'environ 145'000 fr. Sur cette somme, environ 105'000 fr. ont été versés par A_____. L_____ a expliqué qu'il n'avait eu de contact qu'avec A_____, à l'exclusion de la bailleresse. Les locaux avant les travaux de démolition n'étaient pas en bon état. Les faux plafonds n'étaient pas droits, des plaques de plâtre manquaient, et les sanitaires étaient vétustes et sales. Les bureaux étaient utilisables mais anciens et sales, de sorte qu'il était nécessaire de les rafraîchir.

r. Les 26 avril et 14 mai 2013, les parties ont déposé des plaidoiries finales auprès du Tribunal. A_____ a persisté, avec suite de frais et dépens, dans les conclusions prises dans ses écritures du 21 novembre 2011. B_____ a conclu à ce qu'A_____ soit condamné au paiement de la somme de 419'526 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2011, sous déduction du montant de la garantie, soit 49'625 fr., ainsi qu'au paiement du loyer de 13'208 fr. 33 par mois du 1^{er} juillet 2012 au 31 août 2014. B_____ a également conclu à ce qu'A_____ et son conseil soit condamnés au paiement d'une amende pour plaideur téméraire.

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'ap-

pel 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

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, 2^{ème} éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En cas de cumul d'actions ou de jonction de causes, la valeur litigieuse correspond aux prétentions additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 18 ad art. 93 CPC).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de première instance s'agissant de la demande en paiement se montent à 379'901 fr. (419'526 fr. - 39'625 fr.). Par ailleurs, la valeur litigieuse des procédures en contestation de congés s'élève à 475'499 fr. (13'208 fr. 30 x 36 mois).

Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239).

L'appel doit se faire par écrit, être signé et suffisamment motivé. En ce sens, l'appelant doit expliquer pour quel(s) motif(s) le jugement querellé doit être annulé et modifié, de telle sorte que l'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge. S'agissant des conclusions, l'appelant ne peut, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à solliciter l'annulation de la décision attaquée. Au contraire, il doit prendre des conclusions au fond, permettant à l'instance supérieure de statuer à nouveau (JEANDIN, op. cit., n. 2-4 ad art. 311 CPC).

1.4 En l'occurrence, l'appel est écrit, signé et a été introduit dans le délai. Il est par ailleurs suffisamment motivé, la Cour pouvant comprendre ce que l'appelant reproche aux premiers juges, soit que la violation contractuelle de la bailleuse (celle-ci ayant fait stopper les travaux) aurait dû être constatée, le montant du dommage fixé et la compensation reconnue comme étant valable.

Pour le surplus, l'appelant formule deux conclusions, l'une tendant à l'annulation des points 1, 2 et 3 du dispositif du jugement querellé (II) et l'autre au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision (III). Ainsi, il ne prend aucune conclusion au fond, telle que la constatation de la nullité du congé, qui permettrait à la Cour de statuer en réformant le jugement de première instance. Dès lors que l'appelant ne conclut pas uniquement à l'annulation du jugement entrepris mais également au renvoi de la cause, l'appel est recevable mais la Cour examinera uniquement si les conditions d'un renvoi au juge de première instance sont en l'occurrence admises.

1.5 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).

2. A comprendre l'argumentation de l'appelant, le Tribunal aurait dû constater que les locaux étaient inexploitablement lors de leur remise, de sorte que d'un commun accord les parties avaient convenu de réduire le prix de location en contrepartie du fait que l'appelant réaliserait des travaux de remise en état. C'est ensuite par la faute de la bailleuse, qui avait ordonné l'arrêt des travaux, que l'appelant avait rencontré des difficultés financières et que les deux sociétés locataires étaient tombées en faillite. L'appelant avait par ailleurs investi dans ces travaux une somme avoisinant 300'000 fr. En conséquence, l'appelant conteste la validité du congé au motif qu'il n'a pu honorer le loyer du fait de la bailleuse. Par ailleurs, il était en droit de compenser le montant réclamé avec les montants investis dans les locaux ainsi qu'avec son dommage financier.

2.1 A teneur de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2).

Le renvoi devant l'instance précédente demeure l'exception, si bien que l'art. 318 al. 1 let. c CPC doit s'interpréter restrictivement (JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 318 CPC et ses références).

2.2 En l'occurrence, le Tribunal a traité l'ensemble des questions soulevées par les parties. Il a vérifié la validité du congé du 27 mai 2011, tant sous l'angle de la nullité que sous l'angle de l'annulation. Il a également expliqué pour quelle raison l'appelant ne pouvait bénéficier d'une prolongation de bail. Enfin, les premiers juges ont tranché la question de savoir si l'appelant pouvait prétendre à une indemnité du fait qu'il avait réalisé des travaux dans les locaux.

Ainsi, l'instance inférieure a jugé tous les éléments essentiels de la demande au sens de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC.

2.3 Pour le surplus, la Cour considère que l'état de fait établi par l'instance inférieure n'est pas critiquable. A cet égard, il y a lieu de relever que le Tribunal a fait état des clauses du contrat relatives au prix des locaux ainsi qu'aux conditions nécessaires à la réalisation par le locataire de travaux de réfection, respectivement de rénovation des locaux. Le jugement entrepris expose par ailleurs que l'appelant a fait appel à plusieurs entreprises aux fins de réaliser des travaux de réfection des locaux, avec indication des montants sollicités par les entreprises et acquittés par l'appelant. Enfin, il y a également lieu de relever que l'instance inférieure a fait un exposé complet des enquêtes et en particulier de l'audition des témoins lesquels ont expliqué l'état dans lequel les locaux se sont trouvés, les travaux réalisés et les montants honorés par le locataire.

2.4 Au vu de ce qui précède, la Cour de céans considère que l'état de fait établi par les premiers juges est exact et complet, de sorte qu'il ne sera pas fait droit à la demande de l'appelant.

L'appelant ne formulant par ailleurs aucune conclusion réformatrice, le jugement entrepris sera confirmé.

- 3.** A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

Selon la jurisprudence, a été considéré comme téméraire plaideur celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 c. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de suc-

cès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, in Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC).

En l'occurrence, l'appel ne s'apparente à aucun de ces exemples et ne peut être considéré comme un cas de témérité.

Il n'y a pas lieu au prononcé d'une sanction pour téméraire plaideur.

4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/1264/2013 rendu le 8 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12714/2011-1-OSB.

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 Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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).