

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13244/2010

ACJC/719/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 MAI 2012

Entre

C_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2011, représentée par R_____, agence immobilière, rue _____, Genève,

d'une part,

et

Monsieur M_____, intimé, comparant par Me Thierry Sticher, avocat, 13, rue Ferdinand-Hodler, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.05.2012.

EN FAIT

A. a. M_____ est né le _____ 1931.

b. Le 28 août 1991, il a pris à bail une surface d'environ 82 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue _____ à Genève.

Cet immeuble appartenait, à cette époque, à A_____ et B_____, représentés par l'agence immobilière D_____ (ci-après : la régie).

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un cabinet de consultations, M_____ exerçant la profession de psychiatre et de psychanalyste.

La date de naissance de M_____ figurait sur le formulaire de demande de location adressé à la régie.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans du 1^{er} octobre 1991 au 30 septembre 1996.

Le contrat est, pour l'essentiel, constitué de dispositions préimprimées, exceptés les articles 23 à 33, désignés comme «*dispositions particulières au présent bail*».

L'article 3 du contrat stipule que «*six mois au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée d'une année, toutes les conditions du bail restent en vigueur, et ainsi de suite, d'année en année*».

L'article 24 des dispositions particulières prévoit par ailleurs ce qui suit : «*au cas où le locataire devrait cesser son activité pour une quelconque raison, ce dernier peut résilier son contrat moyennant un préavis de six mois pour l'échéance d'une année et non pas pour le terme du présent contrat*».

Le loyer initial s'élevait à 36'312 fr. par année, charges non comprises. Depuis le 1^{er} octobre 1996, il s'élève à 45'120 fr. par année, charges non comprises.

M_____ a constitué un dépôt de garantie no _____ de 9'000 fr. auprès de la banque E_____ le 28 août 1991, devenue par la suite F_____ SA.

c. A une date indéterminée, C_____ est devenue propriétaire de l'immeuble susvisé.

B. a. Par courrier du 2 avril 2009, reçu le lendemain, M_____ a informé la régie qu'il quitterait les locaux à la fin du mois de décembre 2009.

b. Par lettre du 9 avril 2009, la régie a accusé réception du courrier précité et a accepté le congé pour l'échéance contractuelle du 30 septembre 2010. Elle précisait que le locataire pouvait être libéré de ses obligations contractuelles avec un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois s'il présentait une personne solvable disposée à reprendre son bail. Ce courrier ne faisait pas mention de l'art. 24 du bail.

M_____ a contesté avoir reçu cette lettre.

c. Le 16 avril 2009, M_____ a fait paraître une annonce dans la lettre de l'Association Médicale Genevoise avec le libellé suivant : «*cabinet médical psychiatrie et psychothérapie à remettre, rive droite, date à convenir avec patients en cours de traitement à reprendre*». Il n'a cependant pas proposé de locataire de remplacement à la bailleuse.

d. D'avril à octobre 2009, et de décembre 2009 à avril 2010, la régie a publié sur son site internet des annonces en vue de la relocation des locaux.

Les pièces produites par C_____ n'indiquent pas si le montant du loyer figurait dans ces annonces.

La régie a également fait publier des annonces dans la presse en septembre 2009, en novembre 2009, ainsi qu'aux mois de février à mai 2010. Ces annonces n'indiquaient pas le montant du loyer.

Cela étant, il ressort des correspondances échangées entre la régie et les personnes intéressées à louer les locaux que le loyer proposé était identique à celui de M_____, soit 45'120 fr. par année, charges non comprises.

e. Par courrier du 14 décembre 2009, G_____ a proposé à la régie de louer les locaux à compter du 15 mars 2010, pour un loyer mensuel de 2'250 fr. G_____ souhaitait par ailleurs que la régie entreprenne des travaux de remise en état dans les locaux.

La régie a refusé cette offre par courrier électronique du 19 janvier 2010, le loyer proposé étant trop bas par rapport à celui de M_____.

C. a. Par pli recommandé, reçu par la régie le 12 janvier 2010, M_____ a restitué les clés des locaux.

b. Par la suite, l'assurance de protection juridique de M_____ a adressé à la régie un courrier recommandé daté du 13 janvier, mais reçu le 18 janvier 2010.

Cette lettre indique ce qui suit : «*M. M_____ nous a transmis les différents courriers échangés et nous avons été surpris de constater que malgré la résiliation de son contrat de bail, faite en bonne et due forme le 2 avril 2009 pour la fin*

décembre 2009, vous considérez que ce dernier est lié contractuellement jusqu'au 30 septembre 2010.

L'art. 24 du contrat de bail, signé par les parties en 1991, prévoit, pourtant, qu'au cas où le locataire devrait cesser son activité pour une quelconque raison, ce dernier peut résilier son contrat moyennant un préavis de six mois pour l'échéance d'une année et non pas pour le terme du présent contrat.

Il s'avère que M. M_____ a été obligé, en raison de sa santé, de cesser son activité. Cette clause devrait donc s'appliquer.

En outre, cette situation est d'autant plus étonnante, qu'au mois de mars 2009, M. M_____ avait pris contact avec vous afin de vous expliquer qu'il souhaitait partir pour la fin de l'année civile. Vous avez alors répondu favorablement à cette requête sans autre commentaire».

c. Par lettre du 15 janvier 2010, la régie a accusé réception des clés et a indiqué à M_____ qu'il demeurerait lié par le bail jusqu'au 30 septembre 2010, sauf relocation des locaux.

d. Par courrier du 20 janvier 2010 adressé à W_____, la régie a reproché à M_____, entre autres, de ne pas avoir indiqué, dans son courrier du 2 avril 2009, qu'il cessait son activité professionnelle et de ne pas avoir réagi à son courrier du 9 avril 2009.

e. Les parties ont par la suite maintenu leurs points de vue respectifs.

La régie a en particulier contesté que M_____ lui ait indiqué par oral, à la fin du mois de mars 2009, qu'il mettait fin à son activité professionnelle.

f. C_____ a fait notifier au locataire deux commandements de payer, le premier, poursuite no _____, en date du 29 mars 2010, portant sur un montant de 7'820 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2010, relatif aux loyers et acomptes de charges des mois de janvier et février 2010, et le deuxième, poursuite no _____, en date du 3 mai 2010, portant sur un montant de 7'820 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2010, relatif aux loyers et charges des mois de mars et avril 2010.

M_____ a formé opposition à ces commandements de payer.

g. Par courrier du 4 mars 2010, la régie a informé M_____ ne pas avoir trouvé de locataire intéressé à reprendre les locaux aux mêmes conditions. C_____ était dès lors disposée à débattre du montant du loyer et invitait M_____ à lui présenter des locataires de remplacement prêts à payer un loyer raisonnable.

D. Par requête déposée le 9 juin 2010 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'issue de l'audience du

30 août 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2010, C_____ a conclu à la condamnation du locataire à lui verser la somme de 23'460 fr. plus intérêts dès le 1^{er} janvier 2010, sous réserve d'amplification, à la mainlevée définitive de l'opposition formée aux commandements de payer précités, et à la libération en sa faveur du certificat de dépôt constitué auprès de F_____SA.

- E.** Le 15 juin 2010, C_____ a conclu avec H_____ un nouveau contrat de bail portant sur les locaux litigieux pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} juillet 2010.

Le loyer s'élevait à 30'480 fr. par année, charges non comprises, soit un montant inférieur de 14'760 fr. par rapport à celui payé par M_____.

- F.** Dans sa réponse du 13 octobre 2010, M_____ a sollicité à titre préalable, diverses mesures d'instruction. Sur le fond, il a conclu à ce que le Tribunal déboute C_____ de toutes ses conclusions et ordonne la libération en sa faveur de l'intégralité de la garantie bancaire.

- G.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 12 janvier 2011, C_____ a déclaré amplifier ses conclusions de 3'660 fr., correspondant à la différence entre le loyer de M_____ et le loyer versé par H_____ entre le 1^{er} juillet 2010 et le 30 septembre 2010.

M_____ s'est opposé à la demande ainsi qu'à l'amplification de celle-ci, considérant cette dernière comme irrecevable.

La représentante de C_____ a indiqué qu'elle ignorait si les parties avaient stipulé l'art. 24 du bail eu égard à la situation personnelle de M_____ ou si les précédents propriétaires recouraient fréquemment à cette clause. Le dossier ne contenait aucune information à ce sujet. La régie n'avait pas questionné l'ancien propriétaire à ce propos. Elle a précisé qu'elle n'avait jamais vu une clause similaire dans d'autres contrats.

La régie a également précisé que, suite à ses offres de location, des clients potentiels avaient visité les locaux et avaient renoncé à les louer, soit car ceux-ci ne leur convenaient pas, soit car le montant du loyer était trop élevé. La première offre ferme que la régie avait reçue datait du mois de janvier 2010. Le loyer proposé étant inférieur à celui du locataire sortant, elle l'avait refusée. La régie avait envisagé pour la première fois de baisser le loyer au mois de mars 2010, après s'être rendu compte que les prix du marché avaient baissé. La représentante de la baille-resse a également indiqué ignorer comment, techniquement, les gestionnaires traitaient une demande de résiliation et notamment s'ils lisaient le contrat.

M_____ a, quant à lui, confirmé avoir cessé son activité professionnelle de psychiatre. L'annonce qu'il avait faite paraître en avril 2009 ne concernait pas seulement une reprise du bail, mais la reprise du cabinet, donc de la clientèle. Il n'avait pas été plus complet dans son courrier du 2 avril 2009 parce que celui-ci lui paraissait suffisant, compte tenu du contact téléphonique qu'il indiquait avoir eu au mois de mars 2009 avec la régie et du contenu du contrat de bail. Il n'avait pas réagi au courrier du 9 avril 2009, car il ne l'avait pas reçu. Il n'avait pas contacté la régie avant le mois de décembre 2009. Au mois de décembre 2009, il avait téléphoné à la régie et lui avait reproché de ne pas avoir fixé d'état des lieux de sortie.

H. Des enquêtes, il ressort les éléments suivants :

- I_____ avait été chargée, auprès de la régie D_____, de la gestion de l'immeuble jusqu'à la fin du mois de décembre 2009. Elle se souvenait avoir reçu la lettre de résiliation de M_____. Elle ne se rappelait pas si elle avait eu un entretien téléphonique avec M_____ auparavant, sans pouvoir l'exclure pour autant. Elle avait traité le congé comme un congé normal de quelqu'un résiliant avant l'échéance. Elle ne se souvenait pas avoir lu l'art. 24 du bail ou la demande de la location sur laquelle figurait la date de naissance de M_____. Elle n'avait jamais débattu avec M_____ de leurs divergences au sujet de l'échéance contractuelle.
- J_____ était chargée, auprès de la régie D_____, de la gestion de l'immeuble depuis le 1^{er} décembre 2009. M_____ l'avait contactée au mois de janvier ou de février 2010 afin de lui restituer les clés des locaux, ce qu'elle avait refusé. M_____ était ensuite passé à la régie pour tenter de lui remettre les clés, qu'elle avait à nouveau refusées. M_____ avait finalement envoyé les clés par pli recommandé.
- K_____, gérante commerciale auprès de la régie D_____, avait été chargée de relouer les locaux précédemment occupés par M_____. A cette fin, elle avait mis des annonces dans TOUT L'IMMOBILIER et LA TRIBUNE DE GENEVE. Compte tenu de l'absence de résultat, elle avait ensuite affiché des annonces gratuites à la COOP et à la MIGROS. Elle avait également adressé un courrier électronique aux fiduciaires de Genève, sans succès. La régie avait uniquement reçu une offre de G_____ et d'un ophtalmologue. Ce dernier était disposé à payer le même loyer que M_____, mais avait renoncé aux locaux en raison d'un problème pratique. K_____ avait mis un peu de temps pour répondre à la candidature de G_____ et avait finalement répondu négativement, car le loyer proposé était bien inférieur à celui que souhaitait C_____. Cette dernière avait pris la décision de diminuer le loyer des locaux au mois de février ou de mars 2010. K_____ avait alors essayé de recontacter G_____, toutefois en

vain. Les travaux exécutés avant l'entrée de H_____ dans les locaux avaient duré deux à trois semaines.

- I. Par écritures du 26 mai 2011, les parties ont persisté dans leurs arguments et leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 8 juin 2011.
- J. Par jugement du 21 septembre 2011, envoyé aux parties le 28 septembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la demande additionnelle de la bailleresse recevable, a débouté celle-ci de toutes ses conclusions et a ordonné la libération de la garantie de loyer.

En substance, le Tribunal a considéré qu'à réception de la lettre du 2 avril 2009 par laquelle M_____ résiliait son bail pour le 31 décembre 2009, il incombait à la régie de vérifier si cette résiliation respectait la convention conclue entre les parties. En cas de divergence de vue, il appartenait à la régie d'en informer le locataire. Or, la régie n'avait pas établi avoir averti M_____ qu'elle le considérait lié par le bail jusqu'au 30 septembre 2010. En conséquence, dès lors que M_____ cessait son activité professionnelle au 31 décembre 2009, il devait être libéré de ses obligations contractuelles à partir du 1^{er} janvier 2010.

- K. Par acte daté du 31 octobre 2011, C_____ a formé appel de ce jugement. Elle conclut à l'annulation de la décision querellée et reprend ses conclusions de première instance.

Dans son mémoire de réponse du 30 novembre 2011, M_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de la bailleresse.

L'argumentation des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 29 septembre 2011. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et l'aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012, consid. 2.2).

1.2 Le jugement attaqué constituant une décision finale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant supérieure à 10'000 fr. et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'étant réalisée, la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte.

L'acte ayant été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

Conformément à l'art. 310 CPC, la chambre de céans dispose d'un pouvoir de cognition complet en fait et en droit.

2. Lors de l'audience de comparution personnelle du 12 janvier 2011, l'appelante a déclaré amplifier ses conclusions de 3'660 fr. Elle a ensuite formulé cette amplification par écrit dans ses conclusions après enquêtes du 26 mai 2011.

L'intimé s'est opposé à cette amplification, par oral lors de l'audience puis par écrit dans ses conclusions après enquêtes du 26 mai 2011, considérant celle-ci comme irrecevable.

Aux termes du jugement querellé, le Tribunal a considéré ladite amplification comme recevable.

Dans son mémoire de réponse du 30 novembre 2011, l'intimé a conclu à la confirmation de la décision de première instance. Il n'a pas formé d'appel incident afin de faire constater l'irrecevabilité de la demande additionnelle formulée par l'appelante le 12 janvier et le 26 mai 2011.

Il n'y a dès lors pas lieu de réexaminer cet élément de la procédure de première instance dans le cadre du présent appel.

3. L'appelante sollicite que l'état de fait établi par le Tribunal des baux et loyers soit complété. Le Tribunal n'aurait en effet pas pris en compte le contenu de la pièce 22 accompagnant les écritures de l'appelante du 26 mai 2011.

En vertu de l'art. 434 aLPC la cause est fixée à plaider à la fin de l'instruction (al. 1). Les parties ont la faculté de déposer des conclusions sommairement motivées à l'occasion de la plaidoirie, à la condition de les avoir communiquées, sauf accord de la partie adverse, dix jours au moins avant l'audience. A défaut, lesdites conclusions sont écartées de la procédure (al. 2).

Il découle des art. 129 et 134 aLPC que ces conclusions peuvent être accompagnées de pièces nouvelles (BERTOSSAT/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 4 ad art. 134 LPC).

En conséquence, la pièce no 22 figurant dans le chargé de l'appelante du 26 mai 2011 a été produite en temps utile. Elle était donc formellement recevable.

La Chambre de céans complètera dès lors l'état de fait dans le sens demandé. La pièce litigieuse ne contenait au demeurant aucun fait nouveau. L'intimé indiquait en effet dans son mémoire de réponse du 13 octobre 2010 avoir commandé la

publication d'une annonce en vue d'une éventuelle remise de son cabinet (cf. mémoire de réponse du 13 octobre 2010, p. 3).

4. **4.1** La première question à résoudre est de savoir si, pour pouvoir bénéficier de la possibilité de résiliation offerte par l'art. 24 du bail, l'intimé avait l'obligation d'informer l'appelante qu'il cessait son activité professionnelle.

4.2 En vertu de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme a été convenu.

Lorsque le bail porte sur un local commercial, le délai de congé est de six mois (art. 266d CO). Il s'agit d'un préavis relativement impératif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2010 du 30 septembre 2010, consid. 5.2 et les réf. cit.). Dès lors, les parties peuvent valablement convenir de préavis et d'échéances différents pour le bailleur et pour le locataire pour autant qu'elles respectent le minimum fixé par l'art. 266d CO (ATF 114 II 339 consid. 2b = JT 1989 I 174; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, nos 38-39 ad art. 266a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 653 et les réf. cit.).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Déterminer ce qu'un co-contractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_379/2011 du 2 décembre 2011, consid. 2.3 et les réf. cit.).

4.3 L'art. 3 du bail prévoit que chacune des parties peut résilier le contrat pour le 30 septembre de chaque année, moyennant un préavis de six mois. L'art. 24 des dispositions particulières du bail stipule par ailleurs qu'*«au cas où le locataire devrait cesser son activité pour une quelconque raison, ce dernier peut résilier son contrat moyennant un préavis de six mois pour l'échéance d'une année et non pas pour le terme du présent contrat»*.

Les parties s'accordent sur le fait que cette clause autorisait l'intimé à résilier le bail pour la fin d'une année civile s'il mettait un terme à son activité professionnelle.

L'appelante ne soutient pas que cette clause obligeait l'intimé à informer la régie, lors de la résiliation du bail, qu'il mettait un terme à son activité professionnelle. Elle concède en effet que «*le contrat ne prévoyait rien au sujet des explications ou éventuels justificatifs à fournir par le locataire à ce moment-là*» (cf. mémoire d'appel, p. 4).

L'intimé ne prétend pas le contraire.

La commune et réelle intention des parties pouvant être établie, une interprétation de l'art. 24 du bail en vertu du principe de confiance n'est pas nécessaire. Au surplus, elle ne conduirait pas à un autre résultat.

Ainsi donc, l'art. 24 des dispositions particulières du bail n'imposait pas à l'intimé d'informer l'appelante, dans sa lettre de congé, qu'il mettait fin au bail en raison de la cessation de son activité professionnelle.

4.4 Cela étant, l'appelante considère que dans le cadre de rapports contractuels, il incombe à chaque partie d'alléguer les faits utiles à l'exercice de ses droits. Selon l'appelante, il appartenait ainsi à l'intimé d'alléguer qu'il mettait fin à son activité professionnelle et non à l'appelante de déduire ce fait de l'ensemble des circonstances ou d'interpeler l'intimé à ce sujet.

Il découle des art. 266l et 271 al. 2 CO que la motivation du congé n'est pas une condition de sa validité. Même non motivée, la résiliation est valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_363/2011 du 3 août 2011, consid. 4.1; ATF 125 III 231 consid. 4b; LACHAT, op. cit., p. 629 et les réf. cit.).

Comme il a été exposé ci-dessus, la convention qui liait les parties ne prévoyait pas non plus d'obligation pour l'intimé d'indiquer les motifs du congé.

Par conséquent, ce grief de l'appelante est mal fondé.

4.5 Selon l'appelante, le devoir de diligence imposait à l'intimé de s'inquiéter de l'absence de réponse de la régie à son courrier du 2 avril 2009.

Le congé est parfait et déploie ses effets dès qu'il parvient à son destinataire (LACHAT, op. cit., p. 641 et les réf. cit.). Selon la jurisprudence de la Cour de justice rendue en lien avec l'art. 266a al. 2 CO, le bailleur qui estime qu'un congé ne respecte pas le préavis ou le terme convenus doit faire preuve de bonne foi et, selon les circonstances, informer le locataire que le congé ne déploiera pas ses effets à la date indiquée par celui-ci (arrêt de la Cour de justice du 17 février 1997 publié in MP 2/98 p. 87 ss; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, no 8 ad art. 266a CO ; LACHAT, op. cit., p. 654 et les réf. cit.).

En conséquence, la manifestation de volonté de l'intimé de résilier son bail a déployé ses effets dès qu'elle est parvenue à la régie.

Il n'incombait dès lors pas à l'intimé de contacter la régie afin qu'elle lui confirme qu'il était libéré de ses obligations contractuelles au 31 décembre 2009.

Cela étant, il ne ressort pas des pièces produites et des déclarations des personnes entendues par le Tribunal que l'appelante aurait informé l'intimé, par oral ou par écrit, du report des effets du congé au 30 septembre 2010. L'appelante n'a notamment pas établi que l'intimé aurait reçu la lettre que la régie lui avait adressée par courrier simple le 9 avril 2009. Les indices en ce sens (publication par l'intimé d'une annonce dans la presse pour la reprise de son cabinet médical le 16 avril 2009, courrier de W_____ du 13 janvier 2010 évoquant le refus de la régie de libérer l'intimé de ses obligations contractuelles pour la fin décembre 2009) ne sont pas suffisants pour pallier cette absence de preuve.

L'appelante ne démontre par conséquent pas avoir informé l'intimé que le congé ne déploierait pas ses effets à la date indiquée par lui. Or, si elle entendait que les effets de la résiliation soient reportés au 30 septembre 2010, l'appelante devait, en vertu de l'art. 2 al. 1 CC, en aviser l'intimé.

Eu égard au contenu du bail et aux circonstances particulières qui avaient prévalu lors de sa conclusion, l'appelante aurait en outre dû, avant toute autre chose, demander à l'intimé s'il mettait effectivement un terme à son activité professionnelle et était fondée à résilier le bail pour l'échéance prévue par l'art. 24 du contrat. Dans cette hypothèse, l'intimé aurait manifestement informé l'appelante qu'il mettait fin à son activité professionnelle à la fin de l'année. L'appelante, qui ne conteste pas que l'intimé ait effectivement cessé d'exercer la profession de psychiatre et de psychanalyste, n'aurait alors eu d'autre choix que de libérer le précité de ses obligations contractuelles à compter du 31 décembre 2009.

Mal fondé, le grief mentionné ci-dessus doit dès lors également être rejeté.

4.6 Au vu de ce qui précède, la Chambre de céans considère que l'intimé a valablement résilié son bail pour le 31 décembre 2009. Il n'est par conséquent pas nécessaire d'examiner les arguments développés par l'appelante en lien avec l'art. 264 CO (cf. mémoire d'appel, p. 5 ss, ad iv).

- 5.** Le Tribunal des baux et loyers a estimé que quand bien même il n'avait restitué les clés des locaux qu'en date du 12 janvier 2010, l'intimé devait être libéré de ses obligations contractuelles à compter du 1^{er} janvier 2010. Selon le Tribunal, l'appelante était seule responsable du fait que les clés n'avaient pas été restituées au 31 décembre 2009.

L'appelante ne formule aucun grief dans ses écritures d'appel à l'encontre de ce point du jugement.

Nonobstant ceci, l'appréciation du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique.

En effet, l'appelante a admis que l'intimé avait contacté la régie au mois de décembre 2009 afin de fixer un état des lieux de sortie (cf. procès-verbal de comparution personnelle du 12 janvier 2011, déclaration de M_____; conclusions après enquêtes de l'appelante du 26 mai 2009, p. 3).

La régie n'a cependant fixé aucun état des lieux de sortie.

Il ressort par ailleurs des enquêtes que le 11 janvier 2010 au plus tard, l'intimé a tenté de déposer les clés à la régie qui les a refusées. L'intimé a ensuite envoyé ces clés à la régie au moyen d'un courrier recommandé. La régie les a reçues le 12 janvier 2010.

L'intimé a ainsi apporté la preuve qu'il avait offert de restituer les locaux avant le 31 décembre 2009. Le fait qu'il n'ait in fine rendu les clés que le 12 janvier 2010 résulte manifestement du comportement de la régie, qui n'a pas donné suite à la proposition de l'intimé de fixer un état des lieux de sortie.

L'intimé n'est dès lors pas responsable de la restitution tardive des locaux (ZK-HIGI, no 61 ss ad art. 267 CO; CPra Bail-AUBERT, no 10 ad art. 267 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., no 8 ad art. 267 CO).

Par conséquent, l'intimé ne saurait être tenu de verser à l'appelante le loyer relatif à la période du 1^{er} au 12 janvier 2010.

6. Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal des baux et loyers du 21 septembre 2011 sera confirmé.
7. La procédure étant gratuite, il n'est ni perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17a al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par C_____ contre le jugement JTBL/1060/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2011 dans la cause C/13244/2010-2-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente, Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.