

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1350/2012

ACJC/1075/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 AOÛT 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 novembre 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'une part,

et

SI B_____ **2**, représentée par **C**_____ **SA**, _____ Genève, intimée, comparant par Me Julien Blanc, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.09.2013.

EN FAIT

- A.** Par acte expédié au greffe de la Cour de Justice le 20 décembre 2012, A_____ (ci-après : le locataire, le demandeur ou l'appelant) a formé appel contre le jugement JTBL/1276/2012, rendu le 16 novembre 2012 par la 5^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers, notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 19 novembre 2012.

Par ce jugement, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 18 janvier 2012 par la SI B_____ 2 (ci-après : la bailleresse, la défenderesse ou l'intimée), relativement à l'appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 7, rue D_____ à Genève, avec effet au 30 avril 2012, reporté les effets du congé au 31 décembre 2012, octroyé au locataire une unique prolongation de son bail de 16 mois, échéant au 30 avril 2014, avec possibilité durant cette période de se départir du bail en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Le Tribunal a retenu que le congé avait été notifié en raison d'importants travaux que la bailleresse souhaitait entreprendre relativement à l'appartement loué, le locataire n'ayant pas réussi à démontrer que ce congé avait été notifié de manière contraire aux règles de la bonne foi. Il a ainsi déclaré le congé valable et examiné l'octroi d'une prolongation de bail en faveur du locataire, ce qui, pesée des intérêts effectuée, l'avait conduit à se déterminer en faveur d'une unique prolongation de bail de 16 mois dès l'échéance utile du congé. Dans ce cadre, le Tribunal a tenu compte du fait que le locataire n'avait fourni aucune indication sur ses revenus tout en ayant démontré avoir effectué des recherches de solution de relogement, qu'une pénurie de logements sévissait notoirement à Genève et enfin des conclusions subsidiaires formulées par la bailleresse, laquelle y avait accepté l'octroi d'une unique prolongation de bail de 2 ans, en partant de la prémisse que le congé avait été valablement donné pour le 30 avril 2012.

- B.** L'appelant conclut préalablement à l'annulation du jugement entrepris, puis à ce que, cela fait et statuant à nouveau, principalement, la Cour annule la résiliation de bail notifiée le 18 janvier 2012 avec effet au 30 avril 2012, subsidiairement, qu'elle reporte les effets du congé au 31 décembre 2012 et lui accorde une prolongation de bail de 4 ans échéant au 31 décembre 2016, tout en l'autorisant à quitter l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, en tous les cas, à ce qu'elle déboute l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions.

Il a produit à l'appui de ses écritures un chargé de pièces complémentaire, déposé au greffe de la Cour de justice le lendemain de l'échéance du délai d'appel. Le bordereau de pièces mentionne un extrait du site internet K_____ relatif à

l'immeuble litigieux, au 11 décembre 2012, finalement non produit, et contient des photographies, non datées, de son appartement et de celui d'un voisin.

- C.** Dans sa réponse à l'appel du 6 février 2013, l'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris, à ce que l'appelant soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions, à ce qu'il soit condamné en tous les frais et dépens de l'instance, y compris au versement d'une équitable indemnité à titre de participation aux honoraires de son conseil.

A l'appui de ses écritures, l'intimée produit des pièces déjà contenues au dossier, ainsi qu'un extrait, non daté, du site Internet K_____, dont il ressort qu'une autorisation de construire pour la rénovation d'un appartement au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 7, place D_____ a été déposée par C_____ SA en faveur de la SI B_____ 2, référencée sous le numéro de dossier APA 1_____, le 13 avril 2012 et est en cours d'instruction.

- D.** Les parties ont été avisées par avis de la Cour de justice du 19 février 2013 que la cause était mise en délibération.

- E.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat de bail à loyer du 18 décembre 1987, la SI D_____ «A», propriétaire et bailleuse, ainsi que A_____, locataire, se sont liés pour la locataire d'un appartement de 3 pièces et salle de bains, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 7, rue D_____, à Genève.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 1988 et s'est renouvelé par la suite d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu par jugement JTBL/1252/2008, rendu le 7 octobre 2008 par le Tribunal des baux et loyers, lequel l'a fixé à 5'820 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2008.

En date du 28 janvier 2010, la SI B_____ 2 a acquis l'immeuble.

Par avis de résiliation de bail du 18 janvier 2012, la bailleuse a déclaré souhaiter mettre un terme au contrat avec effet au 30 avril 2012.

b. Par courrier de l'ASLOCA du 26 janvier 2012, le locataire a sollicité le motif du congé.

Le 2 février 2012, il a contesté le congé par requête en annulation de congé et subsidiairement en prolongation de bail adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Le 20 mars 2012, E_____ Sàrl, entreprise d'électricité-téléphone a adressé à la bailleresse un devis pour l'exécution de nombreux travaux d'électricité, pour un montant total de 14'072 fr. 35, la validité de l'offre étant de 3 mois. Aucune indication n'est contenue dans ce devis s'agissant d'une éventuelle urgence à réaliser certains travaux.

Par courrier du 5 avril 2012, le mandataire de la bailleresse a informé le mandataire du locataire de ce que le congé avait été notifié en raison du fait que l'appartement devait être entièrement rénové, une demande d'autorisation de construire étant en voie d'être déposée auprès du département compétent. Il était en outre indiqué que le projet de travaux de rénovation était bien avancé à l'époque où le bail avait été résilié, quand bien même le dépôt de cette autorisation était postérieur.

Le 10 avril 2012, une demande d'autorisation de travaux a été déposée en procédure accélérée par la régie en charge de la gestion de l'immeuble auprès du département compétent. Dans le formulaire, il n'a pas été répondu à la question de savoir si l'appartement était loué, mais le loyer actuel de 5'820 fr. par an y était mentionné. Le descriptif des travaux listés impliquait la rénovation complète de l'appartement : sanitaires, électricité, ventilation, agencement de cuisine, carrelages, peinture, parquets, menuiseries, nettoyage et divers, pour un coût de 91'692 fr. Il était indiqué que l'appartement serait par la suite loué pour un loyer futur de 10'215 fr. par an.

Le formulaire de demande spécifie que les documents à joindre comprennent le descriptif et le coût des travaux, l'état locatif actuel et futur détaillé pour l'appartement concerné, une copie de la lettre d'information au locataire, en référence avec l'art. 43 al. 1 LDTR, de même que le plan financier.

Par courrier du 7 mai 2012, le mandataire du locataire a indiqué à celui de la bailleresse que les travaux envisagés n'impliquaient pas le départ du locataire, celui-ci étant toutefois prêt à libérer son logement pendant toute la durée des travaux, de sorte que la bailleresse était invitée à retirer le congé notifié.

c. Le 9 mai 2012, une audience de conciliation a eu lieu, à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé, l'autorisation de procéder a été remise à la partie demanderesse.

Par courrier du 10 mai 2012, le conseil de la bailleresse a indiqué au mandataire du locataire qu'elle persistait à considérer que les travaux réalisés nécessitaient son déménagement, ces derniers étant particulièrement lourds et visant une réfection complète. Elle ne prendrait ainsi «pour l'heure» aucun engagement.

Par courrier du 11 mai 2012, le mandataire du locataire s'est adressé au conseil de la bailleresse, afin de compléter son précédent courrier et lui indiquer que ce der-

nier était disposé à ce qu'une hausse de loyer lui soit notifiée lors de sa réintégration dans l'appartement suite aux travaux de rénovation, sans aucun préavis et sans respect d'une quelconque échéance, ses droits étant toutefois réservés quant à une contestation de la majoration, si celle-ci devait être abusive.

d. Le 8 juin 2012, le locataire a introduit au Tribunal des baux et loyers sa requête en annulation de congé et subsidiairement en prolongation de bail. Il a fait état des échanges de correspondance intervenus entre son mandataire et le conseil de la bailleresse et indiqué que, malgré ses recherches, il ne disposait d'aucune solution de relogement. A ce titre, il a produit des justificatifs de recherches d'appartements de 3 pièces, pour un loyer de 600 fr. à 1'000 fr., avec charges, effectuées auprès de quatorze régies de la place, entre les 22 février et le 1^{er} juin 2012. Il a également allégué s'être inscrit auprès de l'Office du logement et de la Gérance immobilière municipale. Le demandeur a invoqué le fait que le congé notifié était un congé de représailles, puisqu'il avait été notifié à peine trois ans et deux mois après le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 octobre 2008 lui ayant accordé une importante limitation de la hausse de loyer notifiée et contestée. Il a contesté que les travaux envisagés nécessitent son départ et a indiqué que la bailleresse se trouverait dans une meilleure position en acceptant un déménagement provisoire de sa part et une réintégration postérieure aux travaux de l'appartement que si elle devait attendre que celui-ci se libère pour les faire exécuter, ce d'autant plus que rien ne l'empêchait de faire notifier une majoration à l'issue des travaux. La bailleresse avait ainsi agi de manière contraire aux règles de la bonne foi et en tous les cas, le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence. Si par impossible il devait être validé, le demandeur requerrait une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 décembre 2016, ne disposant d'aucune solution de relogement, alors qu'une grave pénurie sévissait dans le canton, qu'il louait le bail depuis très longtemps et que la bailleresse ne pouvait faire valoir aucun motif d'urgence.

e. Dans sa réponse du 12 septembre 2012, la défenderesse a contesté qu'il soit possible d'occuper le logement durant l'exécution des travaux vu leur importance, affirmé que son congé ne constituait pas un congé de représailles, le jugement rendu le 8 octobre 2008 ayant opposé le locataire à l'ancienne propriétaire de l'immeuble. Vu l'importance des travaux, il était impératif que le locataire quitte les lieux, de sorte que le congé devait être validé. Le congé n'avait pas été donné de manière contraire aux règles de la bonne foi. L'appartement devrait probablement être loué à l'avenir pour un prix supérieur au loyer actuel, sans qu'il soit encore possible en l'état de déterminer le loyer futur devant être dicté par le département compétent dans le cadre de l'autorisation de construire. Il ne lui était donc pas possible de s'engager d'ores et déjà auprès du locataire à lui relouer l'appartement une fois les travaux finis. Enfin, vu la vétusté de l'appartement, lequel était même dangereux, il s'agissait de faire effectuer les travaux immédiatement, les entre-

preneurs ayant déjà été contactés et la demande d'autorisation étant pendante, tout retard pouvant occasionner d'importants surcoûts.

Aussi, la défenderesse a conclu à la validation du congé notifié le 18 janvier 2012 avec effet au 30 avril 2012 et à ce que le demandeur soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions, de même que condamné en tous les frais et dépens de l'instance, lesquels devaient comprendre une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil.

A l'appui de ses écritures, la bailleresse a produit un courrier adressé par son conseil au mandataire du locataire le 12 juin 2012, persistant à soutenir qu'elle ne souhaitait pas prendre d'engagement au sujet d'un éventuel contrat de bail à l'issue des travaux, dont elle ne connaissait d'ailleurs pas actuellement l'incidence exacte sur le futur loyer. L'insistance du demandeur à propos d'une solution de réintégration dans les locaux était doublée d'une formule peu incitative, laquelle annonçait d'ores et déjà des procédures intempestives, étant rappelé qu'un locataire n'avait aucun droit à obtenir le relogement dans son appartement à l'issue de travaux qui nécessitaient son déménagement.

f. Le 15 octobre 2012, une audience de débat s'est tenue devant le Tribunal des baux et loyers.

Les parties ayant persisté dans leurs conclusions dans le cadre des premières plaidoiries, le Tribunal a procédé à l'administration des preuves, par interrogatoire et dépositions des parties.

Le locataire a invoqué le fait que pour d'autres appartements de l'immeuble rénovés par la bailleresse, celle-ci avait trouvé des arrangements avec les locataires concernés sans résilier leurs baux, ce qui avait été le cas pour le locataire F_____ qui, pendant les travaux de rénovation de son appartement, avait pu être relogé dans un autre appartement de l'immeuble et, après les travaux, avait pu réemménager dans l'immeuble.

L'administrateur de la société, G_____, a confirmé cet état de fait, indiquant qu'il n'avait cependant aucune solution de relogement à proposer au demandeur. Les autres appartements qui avaient été rénovés dans l'allée étaient vides, étant précisé qu'il s'agissait du même type de travaux que pour l'appartement litigieux, rendus possibles par le fait que les locataires avaient résilié leurs baux. Une autorisation n'avait pas été demandée dans chaque appartement, puisqu'il s'agissait du même type de travaux. Quatre appartements, dont celui du demandeur, étaient encore à rénover, les trois autres, également loués, devant également voir leurs baux résiliés pour la prochaine échéance. Les travaux à entreprendre dans l'appartement litigieux comprenaient impérativement la remise aux normes du système électrique, très vétuste. Les travaux de peinture pouvaient être faits avec le locataire dans l'appartement, mais pas les travaux d'électricité, ni de plomberie.

Le locataire a indiqué qu'il ne s'opposait pas à l'exécution des travaux. Il a soutenu, par la voix de son conseil, que, s'ils devaient être faits hors de sa présence, il pouvait être relogé ailleurs, durant les travaux, comme cela se faisait couramment, aux frais du bailleur. Le locataire F_____ avait conclu un nouveau bail portant sur un autre appartement de l'immeuble, dans lequel il avait pu emménager et ainsi libérer le sien, lequel avait été rénové et reloué par la suite, avec une hausse.

Les deux parties ayant sollicité d'un commun accord le dépôt de plaidoiries écrites, sans qu'aucun autre acte d'instruction n'apparaisse utile, le Tribunal a procédé à la clôture de la phase d'administration des preuves et imparti un délai aux parties au 5 novembre 2012 pour le dépôt au greffe de leurs écritures.

Par plaidoiries écrites du 5 novembre 2012, le demandeur a persisté dans ses conclusions et ses précédentes argumentations, indiquant que s'agissant des quatre autres appartements encore à rénover, les locataires n'avaient à ce jour reçu aucune résiliation de bail.

Quant à la défenderesse, dans ses plaidoiries écrites du 5 novembre 2012, elle a également persisté dans ses précédentes conclusions, ne s'opposant pas aux conclusions subsidiaires en validation de congé au 31 décembre 2012, les complétant en ce sens que si une prolongation de bail devait être accordée, elle soit limitée à une durée maximale de deux ans. Quant au fait que lors d'une précédente rénovation d'un appartement, la bailleuse avait pu mettre à disposition du locataire une solution de relogement, elle persistait à considérer que ceci n'avait pu être fait qu'exceptionnellement, parce qu'à l'époque, il y avait plus de sept ans, la bailleuse disposait d'un appartement vacant dans l'immeuble. Ce cas, isolé, ne s'était jamais reproduit.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

1.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2, page 47).

Ainsi, 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 con-

trat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007, non publié, du 4 septembre 2007, consid. 1; LCHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, page 49).

1.3. En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 5'820 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.4. 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 lettre c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). En application de l'art. 145 al. 1 lettre c CPC, les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 18 décembre au 2 janvier inclus.

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, page 186).

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

2. 2.1. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC).

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.3. L'appelant a produit un chargé de pièces complémentaire qu'il a déposé au greffe de la Cour de justice le lendemain du terme du délai d'appel, soit le 21 décembre 2012.

Lesdites pièces n'étant pas produites en relation avec des faits nouveaux et ne constituant pas non plus des pièces nouvelles, elles ne peuvent donc pas être prises en considération.

2.4. Dans le cas d'espèce, l'intimée a produit une pièce nouvelle en appel, dont il n'est pas établi qu'elle existait déjà à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges.

Dans la mesure où elle vise à établir des faits accessibles en tout temps dès la consultation du site internet concerné, cette pièce «nouvelle» sera admise.

- 3.** Le premier grief de l'appelant vise le fait que le Tribunal des baux et loyers a refusé d'annuler le congé qu'il considère contraire aux règles de la bonne foi.

3.1. Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO).

La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, cette protection accordée au locataire procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 120 II 31 consid. 4a, page 32; 120 II 105 consid. 3a, page 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 105 consid. 3a, page 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010, consid. 2.1.6, repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; 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 31 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1).

Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, page 34; arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, page 55).

Le bailleur, qui envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués, se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux; c'est pourquoi la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112, consid. 4).

Dans le cas d'une telle résiliation, il a été jugé que le congé doit également être annulé en raison de son caractère abusif si le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes (arrêt du Tribunal fédéral 4P.274/2004 du 24 mars 2005, consid. 3.3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, n° 211, page 179; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, adaptation française du Svitz-Kommentar Mietrecht, sous le Droit suisse du bail à loyer, Schulthess 2011, n° 40a ad art. 271 CO), ce qu'il incombe au locataire de prouver.

3.2. Dans le cas d'espèce, le congé a été notifié par avis de résiliation de bail du 18 janvier 2012.

Il n'est plus contesté à ce stade que la prise d'effet de ce congé doive être considérée au 31 décembre 2012, afin que les conditions d'échéance et de préavis de résiliation applicables soient respectées.

C'est par courrier du 5 avril 2012 que le motif du congé a été porté à la connaissance du locataire, à savoir la nécessité de rénover complètement l'appartement, une demande d'autorisation de construire étant en voie d'être déposée auprès du département compétent.

Ce motif de congé n'a pas varié en cours de procédure si ce n'est qu'il a été allégué en sus que l'exécution des travaux nécessitait le départ du locataire, ce que celui-ci a d'abord contesté.

De l'instruction de la cause ressort le sérieux des intentions de la bailleresse s'agissant de l'entreprise des travaux, listés auprès du département compétent, quand bien même la demande en autorisation de construire n'a été déposée que plusieurs mois après la notification du congé.

Le locataire a lui-même admis que d'autres congés avaient été notifiés dans l'immeuble pour d'autres appartements que le sien, pour le même motif, au cours de la présente procédure.

La bailleresse a établi ses intentions, en particulier par la production des documents relatifs à la demande d'autorisation.

L'administrateur de la société bailleresse, entendu par le Tribunal, a confirmé la nécessité du départ du locataire durant une partie des travaux, à savoir celle relative aux travaux d'électricité et de plomberie.

Le fait que l'autorisation de construire n'ait pas encore été délivrée, le fait que la demande d'autorisation ne figure pas dans le site internet K_____, ou le fait que le formulaire produit par la bailleresse ne comporte pas de tampon de réception du département concerné, comme le soutient l'appelant, ne sont pas pertinents en soi puisqu'il n'est pas possible d'en déduire que de manière très vraisemblable, l'autorisation ne sera pas obtenue.

D'ailleurs, l'extrait du site internet K_____, produit par l'intimée, prouve que la demande est bel et bien en cours.

De plus, le fait que tous les travaux envisagés ne soient ni indispensables, ni urgents, n'est pas non plus pertinent pour trancher de la réalité du motif du congé invoqué.

Ainsi, le motif donné à l'appui du congé apparaît-il comme véridique.

Cela étant, dans le cadre de l'instruction de la cause, il a été établi que les parties avaient eu des échanges de correspondances, à l'initiative du locataire, lequel avait déclaré accepter son départ, sans condition, durant l'exécution des travaux, ainsi que le principe d'une majoration de loyer, pouvant être notifiée sans préavis dès la réintégration du logement, avec la réserve que la hausse de loyer ne soit pas abusive.

La bailleresse avait choisi de ne pas entrer en matière sur la proposition d'accord du locataire, au motif que le fait que ce dernier réserve ses droits quant au caractère abusif de la future hausse de loyer ne lui paraissait pas incitatif.

La durée des travaux, en particulier de ceux nécessitant le départ du locataire, n'a pas été instruite.

Lorsqu'il a été entendu par le Tribunal, le locataire n'a pas confirmé son accord de libérer les lieux, durant l'exécution des travaux pénibles, sans condition. Il a au contraire invoqué la relocation d'un autre locataire de l'immeuble pendant les travaux effectués dans son logement, de même que la relocation de locataires de manière provisoire dans des cas similaires, aux frais du bailleur, de sorte qu'il est revenu en partie sur le contenu de l'échange de correspondance intervenu entre les conseils, en parallèle de la procédure.

Or, la bailleuse doit être protégée quant à la possibilité de faire exécuter les travaux de rénovation concernés par sa demande d'autorisation, en particulier quant à la nécessité de libérer les locaux litigieux pendant l'exécution des travaux lourds. Elle est ainsi autorisée à résilier le bail lorsque les travaux sont trop importants pour être imposés au locataire (art. 260 al. 1 CO a contrario). En effet, la bailleuse qui a un lien perpétuel avec l'immeuble a un intérêt digne de protection à maintenir la valeur de son bien, au besoin en faisant partir un locataire. Elle n'aurait cependant plus d'intérêt prépondérant à la rupture du contrat de bail, constituant le logement d'une personne, si cette personne acceptait, sans condition, de libérer les lieux pendant le temps nécessaire.

Le fait que le locataire ait réservé ses droits quant au caractère abusif de la future hausse ne saurait justifier que la bailleuse persiste dans le congé au motif de la possibilité d'une contestation de la majoration, puisqu'elle ne peut être protégée dans son droit d'augmenter le loyer que dans la mesure du caractère justifié de la hausse envisagée.

En revanche, le fait qu'en l'espèce le locataire ait indiqué que son consentement de libérer les lieux était lié à son relogement, dans un autre appartement, aux frais de la bailleuse, légitime cette dernière dans sa volonté de se libérer du contrat pour faire exécuter les travaux voulus.

On ne saurait lui imposer des conditions supplémentaires à l'exercice de son droit de maintenir la valeur de son bien, non prévues par la loi ou par la jurisprudence.

4. L'appelant invoque également le fait que le Tribunal des baux et loyers aurait dû appliquer l'art. 43 LDTR, dont les conditions de l'alinéa 1 n'ont pas été respectées par la bailleuse, pour considérer que le congé était donné de manière contraire aux règles de la bonne foi.

L'intimée conteste que la LDTR soit applicable au cas d'espèce, relativement aux travaux envisagés.

4.1. S'agissant de l'application de la LDTR, soit du droit administratif, par les juridictions des baux et loyers, il convient de rappeler que le juge civil n'est pas compétent pour sanctionner les comportements à adopter en violation du droit administratif, mais il l'est pour examiner à titre préjudiciel si le droit administratif a été

respecté, lorsque ce respect est une condition à l'application du droit civil, par exemple si le non-respect entraîne des conséquences sur le plan civil.

Il convient donc de déterminer si en l'occurrence, la LDTR est applicable.

L'art. 3 LDTR définit les travaux qui doivent être soumis à autorisation et au respect des conditions posées par la LDTR : il en est ainsi de la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l'alinéa 2. Cet alinéa dispose que par travaux d'entretien, non assujettis à la présente loi, il faut entendre les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

A teneur de la description des travaux dont se prévaut la bailleresse dans sa demande d'autorisation, il n'est pas contestable qu'il s'agisse de travaux d'entretien qui auront pour effet d'améliorer le confort existant.

4.2. Les conditions de la LDTR devaient ainsi être respectées par la bailleresse, notamment l'art. 43 LDTR qui prescrit que le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte, leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles (al.1). Le département veille à ce que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (al. 2). En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1 du présent article, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'article 44 de la LDTR (sanctions et mesures) est réservé (al. 3).

Certains éléments du dossier rendent sujets à caution certains comportements de la bailleresse. Il en est ainsi du non-respect de l'art. 43 LDTR, comme du fait qu'elle n'a pas indiqué sur sa demande d'autorisation de construire que l'appartement était actuellement loué ou qu'il avait été résilié en vue des travaux envisagés. On peut considérer de ces éléments que la bailleresse a tenté d'occulter le fait qu'un bail était toujours en cours, puisque la résiliation, antérieure au dépôt de sa demande d'autorisation, avait été contestée.

Cela ne rend toutefois pas certain le fait que son projet soit mis à néant par le refus de l'autorisation sollicitée puisqu'il n'est pas établi que le département compétent ait instruit cette question ou n'en ait même été informé.

5. Le troisième grief invoqué par le locataire en vue de l'annulation du congé est le fait que celui-ci aurait dû être qualifié de représailles, au sens de l'art. 271a al. 1 let. e CO.

Ce grief ne saurait cependant être retenu en l'espèce, dans la mesure où le congé a été notifié plus de trois ans après la fin d'une procédure à laquelle l'intimée n'était pas partie.

L'intimée n'était d'ailleurs pas non plus partie à la procédure précédente, de 2008.

Aussi, le locataire n'a-t-il pas la possibilité de se prévaloir de la protection particulière conférée par l'art. 271a al.1 let. e CO.

Au vu de ce qui précède, la validité du congé doit être confirmée.

6. L'appelant conteste également la prolongation de bail qui lui a été accordée par le Tribunal.

6.1. Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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 locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition qui est de donner un temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 consid. 3a). S'agissant des conséquences pénibles, 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, consid. 3a; 102 II 2054).

Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 123 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; MP 204, page 107 consid. 2b; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, page 782). Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CCS).

Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272 b al. 1 CO).

Dans son appréciation globale, en équité, des circonstances de la cause, le juge doit également examiner les efforts déployés par le locataire pour tenter de se reloger. Cette exigence est avant tout posée pour la seconde prolongation de bail. Elle peut toutefois être prise en compte dans le cadre d'une procédure de première prolongation, surtout si le locataire a disposé d'un temps relativement long entre la notification du congé et l'échéance pour laquelle il a été donné. On considère en effet que le locataire ne doit pas rester inactif. Il doit se mettre en quête d'une solution plus ou moins équivalente (ATF 125 III 226 consid. 4c; 116 II 446 consid. 3a; LACHAT, *op. cit.*, page 782; WEBER, *Commentaire bâlois du Code des obligations*, n° 13 ad art. 272).

6.2. En l'espèce, le Tribunal a tenu compte des recherches effectuées par le locataire, mais s'est trompé sur la période desdites recherches qu'il a considérée comme limitée aux mois de février et mars 2012, alors que les preuves apportées à la procédure établissent des recherches effectuées auprès de nombreuses régies, qui ont eu lieu au minimum jusqu'en juin 2012.

Les premiers juges ont considéré que le locataire n'avait pas établi ses revenus mais avait confiné ses recherches à un loyer de 1'000 fr. par mois, charges comprises, soit un loyer correspondant à «des conditions de location avantageuses» sans justification.

Il ne faut cependant pas perdre de vue que le loyer actuel correspond en effet à des conditions avantageuses au regard du marché locatif, mais que l'appelant vit dans un appartement de trois pièces pour un loyer net de 5'820 fr. par an. Ses preuves de recherches démontrent qu'il a augmenté le loyer envisagé de plus de 4'000 fr. par an, ce qui n'est pas négligeable. On ne saurait en tous cas diminuer la prolongation à lui accorder en considérant qu'il n'a pas démontré faire les efforts voulus pour se reloger.

De plus, le Tribunal n'a pas tenu compte de la longue durée d'occupation de l'appartement par l'appelant qui vit dans le logement en question depuis 1987.

Il n'a pas non plus tenu compte du fait que la bailleresse n'a nullement démontré la nécessité d'effectuer les travaux envisagés, ni une quelconque urgence à les effectuer, mais a seulement pris en considération les conclusions de la bailleresse pour limiter la prolongation de bail à la durée acceptée par cette dernière, en cas de report du terme du congé.

Ainsi, on ne peut admettre la violation de l'art. 272 CO invoquée par l'appelant.

Au vu des considérations qui précèdent, une unique prolongation de bail de deux ans, qui tient compte des circonstances rappelées ci-dessus, comme du fait que l'appelant est seul à devoir se reloger et n'a pas établi se trouver dans des conditions personnelles particulièrement difficiles, apparaît équitable.

Le jugement sera par conséquent amendé dans ce sens.

7. 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.
8. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 20 décembre 2012 contre le jugement JTBL/1276/2012, rendu le 16 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1350/2012-5-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 3 de ce jugement.

Statuant à nouveau :

Octroie à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans échéant le 31 décembre 2014, avec possibilité durant cette période de se départir du bail en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, 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 : cf. considérant 8.