

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15322/2011

ACJC/1347/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appellant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 novembre 2014, comparant par Me Christian Luscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, p.a. **C**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Boris Lachat, avocat, rue De-Candolle 18, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2015.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1406/2014 du 20 novembre 2014 expédié pour notification aux parties le 3 décembre suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 8 juin 2011 à A\_\_\_\_\_ pour le 30 juin 2012 concernant la totalité des locaux aux rez-de-chaussée et rez-de-chaussée inférieur du bâtiment principal et locaux situés dans les deux ailes à l'entrée du bâtiment sis D\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail de 5 ans, échéant le 30 juin 2017 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ avait échoué à prouver que la résiliation du bail constituait une mesure de représailles. Le motif du congé, soit la réalisation de travaux dans les locaux loués par A\_\_\_\_\_, avait été démontré. Dans la mesure où les travaux projetés par la B\_\_\_\_\_ ne pouvaient pas débuter avant 2017, il se justifiait d'accorder une prolongation de bail à A\_\_\_\_\_ jusqu'à fin juin 2017.

- B. a.** Par acte expédié le 20 janvier 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) a formé appel de ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, principalement, à ce que la Cour annule le congé notifié et, subsidiairement, lui accorde une pleine prolongation de bail de six ans.

A l'appui de ses conclusions, A\_\_\_\_\_ a fait valoir que la résiliation constituait des représailles, dès lors qu'il avait émis, depuis 2010, diverses prétentions en lien avec le contrat. Par ailleurs, au moment de la notification du congé, le motif allégué par la B\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleuse) ne présentait aucune réalité tangible. Le projet n'étant pas suffisamment mûr et élaboré, il ne pouvait être retenu que sa présence dans les locaux entraverait les travaux.

**b.** Dans sa réponse du 23 février 2015, la B\_\_\_\_\_ a requis le déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

Elle a également formé un appel joint, concluant à ce que le ch. 2 du dispositif du jugement entrepris soit annulé et à ce que la Cour octroie une unique prolongation de deux ans à A\_\_\_\_\_, échéant le 30 juin 2014.

La B\_\_\_\_\_ a indiqué que le locataire n'avait pas entrepris de démarches en vue de se reloger. Il avait déjà atteint l'âge de la retraite et avait indiqué ne plus avoir besoin de l'intégralité des surfaces litigieuses. A\_\_\_\_\_ n'avait par ailleurs fait valoir aucune conséquence pénible résultant du congé.

**c.** Dans sa réponse sur appel joint du 27 avril 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de la B\_\_\_\_\_ de ses conclusions. Il a réaffirmé qu'au moment de la

notification du congé, la B\_\_\_\_\_ ne disposait d'aucun projet. En décembre 2013, le mandat d'étude n'avait pas été adjugé et les autorisations de construire n'avaient pas été déposées. Le marché visé par l'appel d'offre n'avait d'ailleurs été attribué qu'en juin 2014.

**d.** Par réplique du 12 mai 2015, la B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses précédentes conclusions.

Elle a produit de nouvelles pièces relatives à une autre procédure opposant les parties (cause C/1\_\_\_\_\_).

**e.** Par duplique du 8 juin 2015, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**f.** Les parties ont été avisées le 9 juin 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 18 février 1954, la B\_\_\_\_\_, propriétaire, et E\_\_\_\_\_, père du locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un "*appartement de trois pièces au rez-de-chaussée porte à droite de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_*", à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage de bureaux. Ils étaient remis dans leur "*état actuel*".

Plusieurs contrats ont par la suite été conclus entre la bailleuse et E\_\_\_\_\_, la dernière fois le 13 mars 1979, portant tous la mention selon laquelle "*les locaux étaient loués dans leur état actuel, sans aucuns frais pour la bailleuse*".

En 1980, l'entreprise F\_\_\_\_\_, représentée par A\_\_\_\_\_, locataire, a repris les locaux. Le contrat signé le 9 juillet 1980 portait toujours la mention susmentionnée.

**b.** Le 24 octobre 1989, la bailleuse et G\_\_\_\_\_ ont conclu un nouveau contrat précisant cette fois-ci que les locaux situés dans l'aile ouest du bâtiment principal avaient été entièrement remis en état par la bailleuse. Un autre contrat portant la même remarque a été conclu le 19 mars 1998.

Le 14 mai 1999 a été conclu le dernier contrat de bail entre la bailleuse et A\_\_\_\_\_ portant sur "*la totalité des locaux aux rez-de-chaussée et rez-de-chaussée inférieur du bâtiment principal + locaux situés dans les deux ailes à l'entrée du bâtiment D\_\_\_\_\_ à Genève*". La remarque concernant la remise en état des locaux de l'aile ouest y figurait également.

---

Le contrat a été conclu pour une durée de 9 ans, du 1<sup>er</sup> juillet 1999 au 30 juin 2008, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année. Le préavis de résiliation était d'une année.

Le loyer annuel a été fixé à 72'000 fr.

**c.** Depuis une date qui ne résulte pas de la procédure, le locataire a été mandaté par la bailleuse pour effectuer des travaux d'entretien et de nettoyage du bâtiment et de la cour (conciergerie) pour un salaire mensuel de 550 fr., porté à 750 fr. dès janvier 2000.

**d.** Par courrier du 9 juillet 1999, A\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de la bailleuse de ce que le parc situé à l'arrière de la maison, autrefois privé, était rempli de tags, détritiques ou encore seringues, et occupé par des voitures. Il a également relevé que la cour était visitée la nuit, ce qui occasionnait des déchets, déprédations, urines et défécations animales et parfois humaines. Il demandait à la bailleuse d'agir en conséquence, tant au niveau de la sécurité que de la propreté.

Il a rappelé la teneur de ce courrier, ainsi que de nouveaux épisodes de déprédations (feu mis par des enfants dans un saut-de-loup, voiture démolie, etc.) par courriers des 20 octobre 1999, 11 août 2000 et 16 octobre 2000.

Par courrier du 15 novembre 2000, la bailleuse a informé le locataire que les dispositions suivantes allaient être prises, soit l'installation d'un système d'éclairage sur le côté ouest du bâtiment afin d'éviter que les lieux soient investis par les promeneurs, l'amélioration de l'éclairage en relation avec le Service de l'Energie et les Services industriels de Genève, la mise en place d'une fermeture du parc assurée par le Service des Agents de Ville et du Domaine public et la surveillance des abords du bâtiment et de la propriété par un organisme spécialisé.

**e.** Le 30 mars 2001, A\_\_\_\_\_ a fait part à la bailleuse de ce que le portail au niveau du palier intermédiaire de l'escalier donnant accès à l'immeuble ne fonctionnait pas, la gâche électrique et l'interphone étant inopérants. Il a également rappelé l'anarchie causée par les véhicules étrangers qui venaient stationner la journée dans le parc.

Le 9 avril 2001, la bailleuse transmettait ces remarques au H\_\_\_\_\_ de la B\_\_\_\_\_.

Plusieurs courriers ont encore été échangés entre les parties jusqu'en septembre 2002 en relation avec la fréquentation du parc.

**f.** Le 30 septembre 2002, A\_\_\_\_\_ a transmis à la bailleuse une facture d'un montant de 2'300 fr. correspondant à des travaux de nettoyage de la végétation, de remplacement de la barrière en bois sur la terrasse rongée et endommagée par

cette végétation, de réfection de l'étanchéité de la terrasse à l'endroit des végétations enlevée et de travaux de peinture. La bailleresse a refusé d'entrer en matière sur le remboursement des travaux exécutés, aucun bon de commande n'ayant été adressé au locataire. Elle a également refusé, par courrier du 30 octobre 2002, de payer le nettoyage des toits et le ramassage des feuilles d'un montant de 3'798 fr.

Par courrier du 24 avril 2003, le locataire s'est plaint qu'une baie vitrée avait été cassée, relevant que l'absence de protection et le manque de surveillance reprochés à la bailleresse en étaient la cause. Divers courriers ont été échangés entre mai 2003 et novembre 2004.

**g.** Le 31 janvier 2006, A\_\_\_\_\_ a, à nouveau, annoncé à la bailleresse des dégradations, à savoir: vitrages, plaques de signalisation, ampoules, bacs à fleurs cassés; débris, ordures et immondices jonchant la cour et ses allées; jardin squatté en permanence par des véhicules. Ces événements avaient nécessité des nettoyages conséquents et supplémentaires pour lesquels une facture de 380 fr. était jointe.

Par courrier du 16 février 2006, la bailleresse a indiqué transmettre les doléances du locataire au I\_\_\_\_\_ de la B\_\_\_\_\_, sous la responsabilité duquel se trouvait J\_\_\_\_\_, en charge de l'entretien des lieux. Elle a également mentionné ne pas entrer en matière sur la facture précitée relative à l'entretien du bâtiment, la conciergerie lui incombant.

**h.** Par courriers des 15 août 2006, 6 septembre 2006, 14 août 2007, 8 octobre 2007 et 5 décembre 2007, le locataire s'est plaint de nouvelles dégradations. Le 9 octobre 2007, la bailleresse a indiqué avoir mandaté une entreprise pour nettoyer les graffitis et autres tags apposés sur les murs.

**i.** Le 5 mai 2011, A\_\_\_\_\_ a requis le paiement de frais d'électricité relatifs à l'éclairage de la cour, frais qu'il aurait été convenu de répartir par moitié entre les parties selon un accord oral conclu plusieurs années auparavant avec l'ancien directeur de la C\_\_\_\_\_ (ci-après : la C\_\_\_\_\_), représentant la bailleresse.

Par courrier du 11 mai 2011, la bailleresse a précisé ne pas remettre en question la prise en charge des frais lui incombant, mais souhaiter que la situation soit clarifiée, raison pour laquelle elle avait demandé qu'une évaluation de la consommation électrique à sa charge soit effectuée, de même que l'adaptation des compteurs électriques afin de séparer la consommation à charge du locataire de celle à charge du propriétaire.

Le 19 mai 2011, après avoir rappelé qu'aucun accord écrit n'existait, la bailleresse s'est engagée, pour solde de tout compte, à verser d'ici au 15 juin 2011 un montant de 318 fr. 30 correspondant à la consommation annuelle des luminaires dits

---

"publics" de la cour, le locataire devant prendre à sa charge les frais liés à l'éclairage décoratif de la façade, lequel correspondait à une mise en valeur de sa raison sociale.

Le 24 mai 2011, le locataire a réclamé le paiement des factures d'électricité en suspens depuis février 2010, pour un montant total de 11'872 fr. 80.

Un échange de correspondances a ensuite eu lieu à ce sujet, chaque partie restant sur ses positions.

**j.** Par avis officiel du 8 juin 2011, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 juin 2012, au motif qu'elle entendait réaliser un important projet de transformation, d'intérêt public, sur le bâtiment sis D\_\_\_\_\_.

**k.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 18 octobre 2011, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 17 novembre 2011. A\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à l'annulation de la résiliation, et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine prolongation de bail de six ans.

Il a fait valoir que le motif invoqué par la bailleresse à l'appui de son congé n'était qu'un prétexte pour se débarrasser de lui en raison du fait qu'il faisait valoir depuis 1999 des prétentions relatives à l'élimination de défauts et qu'il réclamait le remboursement de montants dus concernant des factures d'électricité en vertu d'un accord oral. En tous les cas, le projet de transformation dont se prévalait la bailleresse ne présentait aucune réalité tangible, le dépôt postérieur d'une proposition de crédit par le K\_\_\_\_\_ n'étant d'aucun secours. Subsidiairement, il demandait une prolongation de bail, invoquant être locataire depuis plus de 50 ans, que l'enseigne L\_\_\_\_\_ était notoirement assimilée à cette adresse et qu'il avait, avec son père, procédé à de nombreux travaux pour assurer l'entretien et l'esthétique de l'immeuble, pour plus d'un million de francs.

Il a produit notamment une liste des travaux réalisés (aménagement des rez gauche, droite et centre du bâtiment principal, du grenier et du premier étage de l'aile est, aménagement complet de l'aile ouest, installation du chauffage central du bâtiment principal et fermeture de la terrasse sur le jardin pour 510'000 fr.) et des frais engagés (bureaux divers, aménagement bureaux, façades stores, chauffage aile ouest, etc. pour 517'225 fr. 30) dans les locaux.

Il a également produit la proposition du K\_\_\_\_\_ du 5 octobre 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit d'études de 702'000 fr. destiné à l'étude de la transformation des locaux en crèche et appartements-relais pour des femmes en situation de violence de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_. Il ressort de cette dernière que la proposition de réaffecter l'immeuble en structure d'accueil pour des femmes et des enfants vivant des situations de précarité socio-économique ou de violence avait été

---

approuvée par le K\_\_\_\_\_ le 19 décembre 2007. Le 5 mai 2008, le M\_\_\_\_\_ avait marqué son intérêt quant à la réalisation d'une crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble. Sur cette base, le H\_\_\_\_\_ avait effectué une analyse confirmant la possibilité d'implanter une crèche pour environ 40 enfants dans les locaux. Le 25 juin 2008, le K\_\_\_\_\_ avait décidé de donner au H\_\_\_\_\_ le mandat de poursuivre les études en vue de la réalisation d'une crèche. Le 1<sup>er</sup> juin 2011, le K\_\_\_\_\_ avait chargé le N\_\_\_\_\_, conjointement avec le O\_\_\_\_\_, de préparer une demande de crédit d'étude portant sur le projet de transformation du bâtiment précité en crèche et appartements-relais. A la suite de cette décision, la C\_\_\_\_\_ avait procédé à la résiliation des baux commerciaux ainsi que des logements situés dans l'immeuble en question.

I. Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> février 2012, la bailleresse a conclu à ce que le congé soit déclaré valable et à ce qu'une prolongation unique de bail de 5 ans, soit jusqu'au 30 juin 2017, soit accordée au locataire.

Elle a contesté tout lien de causalité entre les plaintes de A\_\_\_\_\_ s'agissant des nuisances liées à la proximité du parc public, ainsi que le litige l'opposant à ce dernier relativement aux frais d'électricité, et la résiliation de son contrat de bail. Concernant le parc public, d'une part, elle avait pris les mesures utiles et nécessaires pour assainir la situation. D'autre part, s'agissant des factures d'électricité, elle n'avait pas contesté le principe d'une prise en charge par ses soins des frais relatifs à l'éclairage public de la cour.

La B\_\_\_\_\_ a également relevé avoir pris à sa charge les travaux de remise en état des locaux situés dans l'aile ouest du bâtiment principal pour un montant de 202'500 fr., les frais de réfection de la toiture pour 84'000 fr., les frais relatifs à la réfection intérieure de l'aile droite du bâtiment afin d'y aménager des bureaux selon les souhaits du locataire, des travaux de peinture et de maçonnerie dans le soubassement côté cour du bâtiment principal et dans les ailes est et ouest pour un montant de 120'000 fr., ainsi que le remplacement de la chaudière à mazout par une chaudière à gaz pour 37'000 fr. Elle avait refusé d'entrer en matière sur la prise en charge de travaux commandés par le locataire seul, de sa propre initiative, sans l'en avoir avisée au préalable. Les travaux relatifs aux aménagements intérieurs des bâtiments relevaient en tout état de l'initiative et de la responsabilité de A\_\_\_\_\_, ce qui lui avait été rappelé par courrier du 11 juillet 2000.

La B\_\_\_\_\_ a enfin indiqué que le P\_\_\_\_\_ avait, lors de sa séance du 2 novembre 2011, renvoyé à sa Q\_\_\_\_\_ la proposition du K\_\_\_\_\_ du 5 octobre 2011 en vue de l'ouverture du crédit d'études et que ladite Q\_\_\_\_\_ s'en était déjà saisie. La proposition précitée prévoyait la libération du crédit de réalisation du projet en 2013, un montant de 5 millions de francs étant d'ores et déjà inscrit à la planification financière des investissements. En partant du postulat que le crédit de réalisation serait voté en 2013 au plus tôt par le P\_\_\_\_\_ et que l'autorisation

---

de construire serait délivrée dans le même délai, les travaux pourraient débuter au plus tôt en 2015 (sic). La bailleresse était ainsi disposée à accorder au locataire une prolongation de bail de 5 ans afin de tenir compte de la durée du bail (depuis 1980). Au demeurant, le locataire aurait atteint l'âge de 73 ans au \_\_\_\_\_ 2017, ce qui permettait légitimement de penser qu'en tout état de cause, il aurait cessé son activité professionnelle.

Lors de l'audience de débats du 18 avril 2012, la représentante de la bailleresse a expliqué qu'il était prévu que le crédit de 5 millions de francs prévu pour la réalisation du projet soit approuvé par le K\_\_\_\_\_ en 2013. Une fois le crédit de réalisation adopté, l'autorisation de construire portant sur la création d'une crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble serait déposée auprès du N\_\_\_\_\_. Le crédit d'étude visait à préparer le crédit de réalisation. En fonction du coût des travaux tel qu'il serait estimé par l'étude (si le crédit ad hoc était accepté), les politiques pourraient décider d'aller de l'avant avec le projet ou de refuser les travaux proposés. Le projet tant pour la crèche que pour les appartements-relais était susceptible d'évoluer si la composition du P\_\_\_\_\_ devait par exemple changer. Le crédit d'étude devait être adopté pour que la B\_\_\_\_\_ mandate les architectes et ingénieurs qui pourraient donner le détail du projet, soit la liste exacte des travaux envisagés et leurs coûts. S'il s'avérait qu'aucuns travaux n'étaient nécessaires pour prévoir l'aménagement d'appartements-relais dans les étages, il ne serait pas nécessaire d'adopter un crédit d'étude ni a fortiori un crédit de réalisation pour ce projet. Il était également possible que ce projet soit modifié en fonction du préavis positif ou négatif du P\_\_\_\_\_ et donc en fonction du coût des travaux envisagés. A son sens, le projet de création d'une crèche au rez-de-chaussée et le projet d'aménagement d'appartement-relais dans les étages n'étaient pas interdépendants. Toutefois il s'agissait d'une décision politique sur laquelle elle ne pouvait pas se déterminer en l'état. Elle a ajouté que lors de son audition du 4 avril 2012 par la Q\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_, du H\_\_\_\_\_, avait pu produire un premier plan d'architecte portant sur les travaux envisagés en l'état. Ce dernier devait pouvoir confirmer avec plus de détails que le départ de l'ensemble des locataires était indispensable pour pouvoir réaliser la création d'une crèche et des appartements-relais, pour des motifs de sécurité et en raison des nuisances générées par des travaux de création de la crèche au rez-de-chaussée.

La B\_\_\_\_\_ a produit notamment les pièces suivantes par chargés des 3 août 2012 et 14 janvier 2013:

- le procès-verbal de la séance du K\_\_\_\_\_ du 2 novembre 2011 portant sur la proposition du K\_\_\_\_\_ du 5 octobre 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 702'000 fr. et acceptant le renvoi de la proposition à la Q\_\_\_\_\_;

- 
- l'étude réalisée par le H\_\_\_\_\_ concernant la transformation de l'ancienne "villa L\_\_\_\_\_" en crèche et en appartements-relais pour femmes et enfants en situation de précarité socio-économique du 1<sup>er</sup> février 2012;
  - le rapport du 2 mai 2012 de la Q\_\_\_\_\_ chargée d'examiner la proposition du K\_\_\_\_\_ du 5 octobre 2011 précitée;
  - la séance du 9 mai 2012 du P\_\_\_\_\_ ouvrant un crédit de 400'000 fr. concernant la crèche uniquement et recommandant au K\_\_\_\_\_ d'étudier la mise en place d'appartements-relais dans les futures constructions de la B\_\_\_\_\_ et de stopper les procédures en cours à l'encontre des locataires actuels des logements de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_;
  - la décision du 9 mai 2012 du P\_\_\_\_\_ ouvrant un crédit de 400'000 fr. destiné à l'étude pour la transformation en crèche des rez-de-chaussée inférieur et supérieur de l'immeuble susmentionné;
  - un courrier du 3 août 2012 de S\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ du T\_\_\_\_\_, et de U\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ du O\_\_\_\_\_, précisant que, nonobstant la recommandation du P\_\_\_\_\_ précitée, le K\_\_\_\_\_ n'entendait pas remettre en question son projet d'origine. Elles confirmaient ainsi leur intention d'affecter les logements existants en appartements-relais et d'affecter les locaux occupés par le locataire à une crèche, volet du projet qui n'avait d'ailleurs pas été contesté par le P\_\_\_\_\_.

**m.** Six témoins ont été entendus par le Tribunal lors des audiences des 19 avril, 21 juin, 27 septembre et 6 décembre 2013, ainsi que 28 février 2014.

R\_\_\_\_\_, architecte, du V\_\_\_\_\_, a exposé, lors de son audition du 19 avril 2013, que le H\_\_\_\_\_ avaient été chargé d'établir un projet architectural portant sur la faisabilité de transformations de la villa L\_\_\_\_\_ afin d'aménager une crèche et des appartements-relais à fin 2007, début 2008. Le crédit d'études avait été ramené à 400'000 fr. lors de la délibération du P\_\_\_\_\_ du 9 mai 2012. L'ouverture du chantier avait été prévue pour l'année 2017 et figurait dans le \_\_\_\_\_ème plan financier d'investissements (PFI). La planification des travaux pour les appartements-relais avait un enjeu relativement modeste au niveau des investissements, puisqu'il n'était pas prévu de modifier la typologie des locaux ni leur équipement. Tel n'était pas le cas pour les travaux inhérents à la crèche qui étaient des travaux lourds. Le crédit d'étude qui avait été avalisé par le K\_\_\_\_\_ à 702'000 fr. portait sur l'ensemble du bâtiment; il n'était pas possible de séparer les coûts pour la crèche par rapport aux coûts pour les appartements-relais. Avec ce crédit, des architectes étaient ensuite mandatés pour chiffrer avec plus d'exactitude le coût des travaux et déterminer quels travaux étaient faisables et nécessaires vis-à-vis du projet et de la mise en conformité du bâtiment. Des autorisations de construire devraient être sollicitées tant pour les travaux pour la crèche que pour les travaux des appartements-relais. Cela s'imposait vu le caractère architectural

---

du bâtiment. Il ne devrait pas y avoir de problèmes au vu du changement d'affectation des locaux après travaux, car, selon lui, il n'y avait pas de changement d'affectation à proprement parlé. Les travaux pour la crèche pouvaient être réalisés indépendamment des travaux pour les appartements relais. Cela étant, les travaux d'aménagement de la crèche auraient nécessairement un impact sur les logements, puisqu'il y aurait notamment à raccorder les installations techniques du rez-de-chaussée avec les étages supérieurs (ventilation, chauffage). En l'état de sa connaissance actuelle du dossier, les travaux d'aménagement de la crèche pouvaient être réalisés avec les locataires des logements en place. Il allait de soi que le chantier entraînerait toutefois des nuisances conséquentes. Il ignorait s'il était prévu de créer des crèches dans le cadre du chantier du W\_\_\_\_\_. Des appartements seraient créés et devraient être sur le marché au plus tôt dans 5-6 ans environ. Il n'était pas atypique pour la B\_\_\_\_\_ de transformer une villa suffisamment grande en crèche. De façon marginale, il pouvait arriver qu'un projet de ce type soit abandonné pour des raisons politiques. Il avait une connaissance suffisante du bâtiment pour confirmer que sur le plan technique, les travaux étaient réalisables. Il ignorait si le P\_\_\_\_\_ était favorable à la création d'appartements-relais.

Entendu à nouveau lors de l'audience du 6 décembre 2013, R\_\_\_\_\_ a confirmé, en référence à sa précédente audition, que le projet n'était pas définitif et que sa connaissance du dossier n'avait pas avancé depuis. Le caractère patrimonial du bâtiment restreignait la marge de manœuvre des travaux à effectuer dans les appartements. Des interventions techniques (sanitaires, chauffage) devraient vraisemblablement être réalisées. Le mandat d'étude n'avait pas encore été adjugé et en conséquence les autorisations de construire n'avaient également pas été demandées. S'agissant du financement des travaux, aucun crédit supplémentaire n'aurait à être requis pour le rafraîchissement des appartements, ce qui devrait être suffisant pour la mise à disposition d'appartements-relais. Le crédit de 4'928'000 fr. devrait donc concerner exclusivement les travaux liés à la crèche. Les travaux de raccordements (ventilation et chauffage) entre la crèche et les appartements-relais seraient intégrés dans le crédit dédié à la crèche. Il ignorait pourquoi, compte tenu du peu de travaux à réaliser pour transformer un appartement-relais, il n'y avait pas d'autre projet ou d'autres appartements qui pourraient être concernés par ce type d'opération ailleurs dans d'autres immeubles de la B\_\_\_\_\_ libres de tous locataires, ajoutant qu'il n'était pas de son ressort de répondre à une telle question. Lors de sa précédente audition, il ignorait alors si des places de crèches allaient être créées dans le cadre du projet W\_\_\_\_\_ ; il savait aujourd'hui que tel serait le cas. L'inauguration de la crèche liée aux travaux du W\_\_\_\_\_ à la X\_\_\_\_\_ devrait ouvrir au plus tôt en 2019-2020. Il a confirmé que, dans le quartier des Y\_\_\_\_\_, il n'y avait pas d'autres projets de places de crèches en dehors de celui du D\_\_\_\_\_ et de celui du W\_\_\_\_\_.

---

Z\_\_\_\_\_, du O\_\_\_\_\_, a précisé avoir travaillé au sein du M\_\_\_\_\_ de 2001 à 2012, service dont elle avait été \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_. Elle a exposé qu'il était notoire que le canton de Genève avait besoin de plus de crèches et un groupe interdépartemental avait été mis sur pied pour traiter de cette question. Il s'était avéré que le quartier des Y\_\_\_\_\_ était particulièrement dans le besoin, raison pour laquelle il avait été décidé d'attribuer une partie de la villa L\_\_\_\_\_ pour la création d'une crèche de 40 places, sauf erreur en 2008. Le M\_\_\_\_\_ était automatiquement associé aux discussions lorsqu'il y avait un projet de création de crèche. Le M\_\_\_\_\_ précité avait validé le projet concernant la villa L\_\_\_\_\_ ; les locaux étaient bien localisés par rapport aux institutions existantes et étaient faciles d'accès car situés au rez-de-chaussée. Par ailleurs avec 40 places, ce projet était tout à fait viable. Elle a confirmé que le projet ne suffirait sans doute pas à couvrir la demande, précisant que, dans le cadre du chantier W\_\_\_\_\_, un projet était à l'étude pour créer 100 places de crèche, mais que, compte tenu de la demande actuelle, cela ne suffirait pas même si le projet W\_\_\_\_\_ et le projet L\_\_\_\_\_ se réalisaient. Il pouvait arriver qu'un projet portant sur la création d'une crèche dans des locaux appartenant à la B\_\_\_\_\_ n'aboutisse pas, cela était toutefois marginal et dépendait de l'approbation ou non du budget par le P\_\_\_\_\_. La durée nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet était très variable, environ 4-5 ans entre le moment où le programme était adressé à la direction du V\_\_\_\_\_ et l'ouverture de la crèche. S'il y avait des problèmes, cela pouvait prendre une dizaine d'années voire plus. Le M\_\_\_\_\_ publiait tous les 4 ans une plaquette sur laquelle figuraient les projets en cours pour la création de crèches. Il y était fait état autant des projets hypothétiques que des projets sur le point de se concrétiser. La dernière plaquette avait été publiée en 2011. Elle ignorait pourquoi la villa L\_\_\_\_\_ n'y figurait pas.

AA\_\_\_\_\_, locataire depuis 1993 d'un appartement dans l'immeuble sis D\_\_\_\_\_, a déclaré que la situation avait commencé à dégénérer en allant crescendo à partir du moment où le parc avait été ouvert au public la nuit. Après plusieurs démarches auprès de la B\_\_\_\_\_, les locataires avaient obtenu la fermeture du parc. Malheureusement, celui-ci avait rouvert la nuit en 2010 et les choses étaient redevenues épouvantables, surtout la nuit : des individus arrivaient en bande déjà la journée pour s'adosser contre la maison et y manger; ils laissaient leurs détritres par terre et les déchets jonchaient le sol et l'accès aux caves. Des préservatifs usagés et des seringues, ainsi que des vélomoteurs et des motos cachés dans les fourrés, avaient été régulièrement trouvés. Il y avait du trafic de drogue à proximité. Par ailleurs, les usagers du parc faisaient régulièrement leurs besoins dans les fourrés. Ils s'étaient plaints de cette situation auprès de la C\_\_\_\_\_ et de AB\_\_\_\_\_ dès la réouverture du parc. L'ensemble des locataires de la villa L\_\_\_\_\_ faisait partie des plaignants, ainsi que les institutions à proximité (AC\_\_\_\_\_, AD\_\_\_\_\_). Ils avaient envoyé un premier courrier, resté sans réponse. Ils avaient relancé AB\_\_\_\_\_ et avaient peu après reçu leur congé, ce

---

qu'il avait lui-même ressenti comme une mesure de rétorsion à son égard. Les locataires subissaient exactement les mêmes nuisances aujourd'hui depuis la réouverture du parc en 2010 que jusqu'à sa fermeture en 2000, sous réserve qu'il s'agissait à présent de véritables bandes organisées, comprenant entre 10 et 20 personnes, qui venaient près de chez eux et qui "gueulaient". Par le passé, il s'agissait surtout d'individus isolés ou de petits groupes. Ces bandes organisées avaient commencé à faire leur apparition à l'été 2012. Depuis, la fréquence de leurs "visites" avait augmenté. Il n'avait pas connaissance de mesures qui auraient été prises par la B\_\_\_\_\_ pour régler la problématique du parc, confirmant qu'à la suite de leurs doléances en 2000, le parc avait été fermé. Il ignorait quand le K\_\_\_\_\_ avait décidé de rouvrir le parc dès 2010, précisant que les locataires de l'immeuble avaient tout de suite commencé à se plaindre auprès de la C\_\_\_\_\_, lorsque le parc avait rouvert. L'explication qui leur avait été donnée pour la réouverture du parc en 2010 portait sur le fait que les écoliers ne pouvaient pas emprunter le parc pour se rendre à l'école en hiver, car il fermait un peu plus tôt avec le coucher du soleil. Ils n'avaient pas formulé de demande de baisse de loyer pour tenir compte des nuisances, mais n'excluaient toutefois pas de le faire.

AE\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de A\_\_\_\_\_ depuis 1970, a précisé que la gestion des relations de bail vis-à-vis de la B\_\_\_\_\_ entrait dans son cahier des charges et qu'elle était au courant de discussions qui avaient débuté avec la C\_\_\_\_\_ vers 1995-1999 à propos des frais d'électricité relatifs à l'éclairage de la cour de la villa qui n'était pas éclairée. Cela posait des problèmes, car la cour était fréquentée par des toxicomanes et des sans-abris qui venaient dormir dans les plates-bandes. Le locataire avait installé à ses frais tout un système d'éclairage avec lumière sur toutes les fenêtres de la villa, avec enseigne L\_\_\_\_\_, ainsi que sur les deux ailes du bâtiment pour éclairer toute la cour. Le système d'éclairage installé par le locataire consistait en un logo L\_\_\_\_\_ avec deux gros spots situés en-dessous, ce qui permettait d'éclairer les deux ailes du bâtiment de la cour. En contrepartie, la B\_\_\_\_\_ avait accepté de partager avec le locataire les frais d'éclairage de la cour. Les interlocuteurs du locataire étaient Messieurs AF\_\_\_\_\_ et AG\_\_\_\_\_. La B\_\_\_\_\_ avait payé pendant environ une dizaine d'années les factures d'électricité qui lui avaient été adressées pour l'éclairage de la cour. Elle avait cessé de les payer en 2010 et plusieurs rappels lui avaient été envoyés. Une demande en paiement avait été déposée postérieurement au début de la procédure en contestation du congé notifié. Fin 2011, début 2012, la B\_\_\_\_\_ avait installé une grosse lampe sur un câble au milieu de la cour. Toutefois, l'éclairage installé par le locataire permettait également d'éclairer les plates-bandes pour éviter que des individus peu recommandables s'y installent. Une douzaine de personnes travaillaient à l'année dans les locaux loués par le locataire. Du personnel additionnel s'y ajoutait en fonction des projets menés par ce dernier.

AH\_\_\_\_\_, employé de la C\_\_\_\_\_ de 1975 à 2003, a exposé avoir géré les relations de la B\_\_\_\_\_ avec les locataires de la villa L\_\_\_\_\_. Les relations avec

---

le locataire avaient toujours été compliquées, ce dernier acceptant mal le fait que son père ait vendu la villa à la B\_\_\_\_\_ et ayant tendance à se comporter comme le propriétaire des lieux. Il n'avait pas souvenir que lui-même ou ses collaborateurs aient eu des discussions avec le locataire s'agissant des frais d'électricité de l'éclairage de la cour, ni que la B\_\_\_\_\_ aurait accepté de participer financièrement aux frais d'éclairage de la cour de la villa L\_\_\_\_\_. Il était possible que M. AG\_\_\_\_\_ ait eu des entretiens avec le locataire, mais il n'en avait personnellement pas eu connaissance.

AI\_\_\_\_\_, du H\_\_\_\_\_ de la B\_\_\_\_\_ de 1976 à 2003, a déclaré s'être occupé de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ de 1985 à son départ à la retraite en 2003. Selon lui, la rénovation de la façade, l'intégration d'une ventilation ainsi que d'un chauffage central tant pour la crèche que pour les appartements-relais constituaient des gros travaux. A son avis, le montant budgétisé de 4'298'000 fr. lui paraissait adéquat pour couvrir l'ensemble des travaux tant pour la crèche que pour les appartements-relais. Il a expliqué que les sous-sols du bâtiment étaient insalubres, c'est-à-dire qu'ils étaient infiltrés par l'eau en raison de l'absence de drainage autour du bâtiment. En 2003, ils étaient constitués de deux locaux voutés d'une hauteur de six mètres environ avec des gravats suivis d'une poutraison et d'un faux-plancher pour séparer ces locaux des bureaux L\_\_\_\_\_ situés au-dessus.

**n.** Lors de l'audience de débats du 8 mai 2013 du Tribunal, A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'au début des années 90, à une époque où il entretenait de très bons rapports avec la B\_\_\_\_\_, ils avaient convenu d'installer un éclairage pour la cour de la villa et les abords du bâtiment. Il n'y avait à l'époque aucun éclairage et les environs étaient mal fréquentés et sales. Avec la bailleresse, ils s'étaient mis d'accord sur le fait qu'il installerait le système d'éclairage à ses frais et qu'ils se partageraient les frais d'électricité selon une clé de répartition qui pouvait fluctuer notamment en fonction de la saison. Les frais d'électricité pour l'éclairage de la cour et des abords de la villa étaient pris en charge par la B\_\_\_\_\_ à concurrence d'environ 300 fr. à 500 fr. par mois selon la saison. Il adressait une facture à la bailleresse environ une fois par mois, souvent avec une copie de la facture SIG acquittée par ses soins. Il ne se souvenait plus à partir de quand les factures n'avaient plus été payées par la B\_\_\_\_\_, peut-être entre 3 et 10 ans. L'arriéré s'élevait à environ 20'000 fr. Son entreprise de construction n'était plus active depuis plusieurs années. Les locaux loués abritaient une trentaine de bureaux. Il travaillait avec ses fils et s'occupait de promotion immobilière et de projets architecturaux. Une trentaine de personnes travaillaient sur les lieux. Il souhaitait poursuivre son activité professionnelle pendant encore plusieurs années et ses fils souhaitaient également prendre la relève une fois qu'il aurait pris sa retraite. Il avait une dizaine de salariés fixes et, en fonction des projets, d'autres collaborateurs pouvaient les rejoindre sur une durée ponctuelle. Il a confirmé avoir réalisé les travaux listés dans sa pièce 5 pour le coût qui y était spécifié. Il avait établi ce listing sur demande de Mme AJ\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. En effet, certains

---

députés municipaux considéraient que les loyers payés étaient trop bas et il s'agissait pour lui de rectifier cette impression, puisqu'il avait assumé des travaux conséquents pour aménager les locaux et améliorer l'enveloppe du bâtiment. Les travaux d'aménagement interne des locaux s'amortissaient sur environ 20 ans et les travaux réalisés sur l'enveloppe du bâtiment sur environ 50 ans. Il continuait à entretenir les locaux à ses frais. Il était rémunéré à concurrence de 750 fr. par mois par la B\_\_\_\_\_ pour assurer la conciergerie de l'immeuble. Il n'avait pas encore fait de recherches de nouveaux locaux, n'étant pas convaincu par le motif du congé avancé. La décision de changer l'affectation des locaux pour accueillir une crèche restait dans le domaine de l'aléatoire et du projet. Des articles parus dans les journaux deux jours plus tôt faisaient état d'ouvertures de crèches et la villa L\_\_\_\_\_ ne faisait pas partie des sites envisagés. Il ne s'était donc pas vraiment penché sur la question de ses besoins en termes de locaux de remplacement. Il recherchait des locaux identiques, soit des bureaux de prestige situés en Ville de Genève d'environ 360 m<sup>2</sup>. Il n'avait plus vraiment besoin de dépôt, à l'exception éventuellement d'un local pour les archives. Il a confirmé être très attaché aux locaux loués qu'il occupait depuis de très nombreuses années, étant précisé que plusieurs de ses collaborateurs étaient domiciliés à proximité.

La représentante de la bailleuse a précisé que les places de crèches visées dans les articles de presse étaient celles s'ouvrant l'année suivante. Le projet de la villa L\_\_\_\_\_ se concrétiserait en 2017-2018, raison pour laquelle il n'avait pas été mentionné dans les journaux.

**o.** A l'audience du 28 février 2014, la représentante de la bailleuse a déposé un chargé de pièces complémentaire contenant le dossier d'appel d'offres relatif à la transformation des locaux de la D\_\_\_\_\_ pour l'aménagement d'un espace de vie enfantine, offres devant parvenir au plus tard le 15 avril 2014. Elle a également précisé que l'appel d'offre concernait notamment la mise en place d'un chauffage central (chauffage et eau chaude) et a rappelé que la B\_\_\_\_\_ avait toujours admis qu'une autorisation de construire serait nécessaire pour les travaux liés à la crèche.

**p.** Le 26 mai 2014, le Tribunal a procédé à une inspection local des bureaux loués par A\_\_\_\_\_. Il a constaté que les façades extérieures étaient en piteux état et qu'un nombre important de câbles et de gaines pendaient de-ci de-là. A\_\_\_\_\_ a relevé que, nonobstant le faible loyer qu'il payait, il avait investi dans l'entretien du bâtiment, de la toiture et l'intérieur aussi pour un million de francs dans les années 90, de sorte que cela compenserait le loyer payé actuellement. S'agissant de l'état d'entretien du parc, il a relevé que si celui-ci était d'une propreté exemplaire, tel n'avait pas toujours été le cas, soulignant que la AK\_\_\_\_\_ de la B\_\_\_\_\_ était venue faire des exercices de nettoyage dans le parc les 15 derniers jours et qu'en outre le parc était sauf erreur fermé à présent dès 21h pour la nuit.

---

Le Tribunal a visité les locaux du locataire, lesquels étaient très bien entretenus et tous occupés. Il y avait une activité professionnelle indéniable dans ces locaux.

**q.** Par courrier du 8 septembre 2014, le conseil du locataire a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant le projet de délibération du \_\_\_\_\_ 2014 du P\_\_\_\_\_ conditionnant le crédit d'investissement de 400'000 fr. destiné à l'étude pour la transformation en crèche des rez-de-chaussée inférieur et supérieur de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_, à l'arrêt définitif de toutes les procédures de la C\_\_\_\_\_ visant à résilier les baux ou expulser les locataires actuels des logements d'habitation de la villa L\_\_\_\_\_, un article de la AM\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2014 relatif au gel du crédit d'étude de la crèche tant que le K\_\_\_\_\_ persisterait à vouloir résilier les baux des appartements, et un article paru dans le AN\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2014, selon lequel le P\_\_\_\_\_ avait trouvé un nouveau lieu dans le quartier de la AL\_\_\_\_\_ pour y aménager ses appartements-relais.

Par courrier du même jour, la B\_\_\_\_\_ a modifié ses conclusions, en ce sens qu'il ne convenait d'octroyer à A\_\_\_\_\_ qu'une prolongation de bail de deux ans échéant au 30 juin 2014, ce dernier n'ayant pas souhaité rechercher des locaux de remplacement.

Elle a produit un jugement rendu le 27 juin 2014 par le Tribunal entre les mêmes parties (cause C/2\_\_\_\_\_) et condamnant la bailleresse à verser au locataire la somme de 8'418 fr. 23 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 correspondant à la moitié des frais d'électricité impayés pour l'année 2010 et jusqu'au mois de mars 2011.

**r.** Par écritures du 3 novembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont chacune déposé un chargé complémentaire, contenant notamment pour la bailleresse les jugements rendus par le Tribunal le 23 septembre 2014 à la suite du retrait par la B\_\_\_\_\_ des congés notifiés aux locataires des appartements de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_.

**s.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2014, les parties ont déposé au Tribunal leur réplique et duplique, persistant dans leurs conclusions, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger.

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

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> 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 consid. 1.1; 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; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel initial des locaux, charges comprises, s'élève à 72'000 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (72'000 fr. x 3 ans = 216'000 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimé (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel joint qu'elle a formé (art. 313 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**1.5** Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

**2.1** 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).

**2.2** En l'espèce, l'intimée a produit, à l'appui de son duplique, de nouvelles pièces relatives à une autre procédure opposant les parties. Ces pièces sont recevables, car postérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles ne sont toutefois pas déterminantes pour l'issue du litige.

- 3.** L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la résiliation notifiée revêtait un caractère de représailles.

**3.1** Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (BURKHALTER et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 271a CO; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n. 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 2; BURKHALTER et al., op. cit., n. 13 ad art. 271a CO; LCHAT, op. cit., n. 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs).

---

**3.2** Dans le cas d'espèce, il est constant que l'appelant s'est plaint, depuis juillet 1999, de divers défauts affectant les parties communes de l'immeuble. Depuis début mai 2011, l'appelant a également requis de l'intimée le paiement de frais d'électricité. Ainsi, la résiliation a été notifiée alors que l'appelant faisait valoir des prétentions résultant du contrat liant les parties. Toutefois, l'appelant n'a pas prouvé le lien de causalité entre les droits qu'il faisait valoir et le congé. En effet, l'intimée a motivé celui-ci par la réalisation d'un projet de transformation de l'immeuble. Les baux de tous les locataires ont été résiliés dans ce contexte. Par ailleurs, il ressort de la procédure que l'intimée a donné suite aux revendications de l'appelant, même si de nouvelles déprédations ont été ensuite constatées.

Ainsi, les conditions d'application du congé de représailles ne sont pas remplies et l'appelant sera débouté de ses conclusions sur ce point.

Par ailleurs, même à retenir ledit lien de causalité, ce que la Cour ne fera pas, l'intimée a rapporté la contre-preuve du motif invoqué, comme cela sera développé sous ch. 4.4 ci-dessous.

- 4.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé était réel et concret, de sorte que le congé était valable.

**4.1** Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n° 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la

---

manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 i.f.; 109 II 153 consid. 3b). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 3; 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et les arrêts cités).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

**4.2** A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5ème éd. 2011, n. 4 ad art. 271 CO).

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message

---

du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; LCHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

**4.3** L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4). En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4).

Dans un arrêt de principe rendu en 2008, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que

---

la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2).

En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a également précisé que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

**4.4** Dans le présent cas, l'intimée a motivé le congé par sa volonté de réaliser un important projet de transformation de l'immeuble, d'intérêt public. Celui-ci consistait initialement dans la création d'une crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble et la transformation des étages en appartements-relais pour femmes en situation de violence. Ce projet existait depuis 2008 déjà.

Certes, avec raison, l'appelant souligne que l'intimée a modifié le projet, pour n'effectuer que des travaux dans les locaux litigieux, en vue de créer une crèche. Toutefois, cette modification a été induite par le système législatif genevois. Elle n'affecte par ailleurs pas la volonté de l'intimée de résilier le bail de l'appelant pour entreprendre des travaux.

Sur le principe et conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'intimée est en droit de résilier le contrat de bail la liant à l'appelant, et est en droit

d'entretenir et d'améliorer son bien comme elle l'entend, même si les travaux ne sont pas urgents ou absolument nécessaires. Il convient toutefois de vérifier si le motif invoqué est réel ou non.

La Cour relève qu'en 2011, le P\_\_\_\_\_ de l'intimée avait renvoyé le dossier à la Q\_\_\_\_\_ en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude pour la transformation du rez-de-chaussée de l'immeuble, lequel avait été adopté lors de la séance du P\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2012. Le \_\_\_\_\_ 2014, l'appel d'offre en relation à la création d'une crèche a été publié et le mandat a été attribué à un architecte le \_\_\_\_\_ 2014.

Comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, il n'est pas relevant que les démarches susdécrites aient été faites par l'intimée postérieurement au congé, pour déterminer qu'elle était la volonté de celle-ci lors de la notification de la résiliation de bail.

L'appelant n'a pas démontré, alors qu'il avait la charge de la preuve, que les travaux que compte entreprendre l'intimée se heurteront à un refus des autorités compétentes. L'appelant n'allègue d'ailleurs pas que le projet serait objectivement impossible.

De plus, le fait qu'à ce jour la demande d'autorisation n'ait pas encore été déposée n'est pas décisif. En effet, à teneur de la jurisprudence rappelée ci-avant, la validité du congé ne suppose pas que la bailleuse ait déjà obtenu les autorisations nécessaires.

Enfin, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que le projet de l'intimée serait fictif et un prétexte pour justifier le congé.

Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la validité de la résiliation notifiée le 8 juin 2011 pour le 30 juin 2012 à l'intimé.

**4.5** L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions sur ce point et le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris confirmé.

- 5.** Tant l'appelant que l'intimée reprochent aux premiers juges d'avoir mésusé de leur pouvoir d'appréciation en fixant la durée de la prolongation du bail.

**5.1** Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Dans la pesée des intérêts en présence, le juge se fonde notamment sur les circonstances de la conclusions du bail et le contenu du contrat, la durée du bail,

la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/2012 du 2 avril 2013 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, op. cit., p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

Comme le démontre l'emploi de l'adverbe notamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (HIGI, op. cit., n. 120 ad art. 272 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de relogement (ATF 125 III 226 consid. 4b).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du 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 254).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JdT 1977 I 558).

La présence du locataire ne doit, en principe, pas retarder les travaux envisagés par le bailleur (ATF 135 III 121 consid. 5).

**5.2** Lorsqu'on ne peut faire un pronostic satisfaisant pour l'avenir, il est possible de choisir la variante des deux prolongations successives, dans le cas par exemple du bailleur qui n'a pas encore requis l'autorisation de construire et qu'on ignore quand elle sera accordée (LCHAT, op. cit., p. 783 et les références citées). Dans le cas d'un bailleur qui voulait rénover le bâtiment et créer des salles de réceptions et de réunions, qui n'avait produit qu'un rapport succinct sur de futurs travaux sans qu'il eût été possible de savoir quand l'autorisation de construire allait être délivrée, l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans paraissait justifiée (ACJC/1256/2001 du 10.12.2001 B. c/ X.).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a également retenu que la prolongation de quatre ans accordée au locataire lui permettrait d'exercer son activité professionnelle jusqu'à l'âge de 70 ans, ce qui correspond, même pour un

indépendant, à un âge ordinaire pour mettre fin à son activité lucrative. La prolongation accordée paraissait donc propre à atténuer les conséquences pénibles de la résiliation. Le Tribunal fédéral a également souligné qu'un locataire ne peut pas prétendre occuper éternellement les locaux loués et les transmettre de génération en génération. Une prolongation supplémentaire ne saurait d'ailleurs remédier à l'impossibilité du locataire de remettre son fonds de commerce (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3).

**5.3** En l'occurrence, il est constant que l'appelant est personnellement locataire des locaux depuis 1980, soit depuis plus de 30 ans lors de la notification du congé. Il s'agit d'un contrat de bail de longue durée. Il convient également de tenir compte de l'entretien desdits locaux que l'appelant a effectué, même si le coût de ceux-ci, ainsi que les investissements que l'appelant dit avoir fait dans l'immeuble, ne sont pas établis. Il ressort en effet de l'inspection des lieux faite par les premiers juges que les surfaces louées étaient très bien entretenues.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelant a besoin des locaux remis à bail et les utilise. Il y exerce une activité professionnelle et emploie de nombreux travailleurs, ce que le Tribunal a constaté lors de l'inspection locale desdits locaux. Le fait que l'appelant ait déclaré, lors de l'audience du 8 mai 2013, que son entreprise de construction n'était plus active, ne modifie pas cette appréciation, l'appelant ayant changé d'orientation professionnelle.

Avec l'intimée, il y a lieu, dans la pesée des intérêts en présence, de retenir l'absence de recherches de solution de relogement par l'appelant. Celui-ci n'a d'ailleurs pas allégué en appel, ni a fortiori prouvé, avoir entrepris de démarches en vue de trouver de nouveaux locaux.

Avec l'intimé, il se justifie de prendre en considération le besoin légitime qu'elle a de récupérer les locaux, afin de procéder aux travaux d'aménagement d'une crèche, projet d'intérêt public notoire. De ce fait, la présence de l'appelant ne doit pas entraver la réalisation dudit projet. Toutefois, la Cour retient que l'intimée n'a pas allégué durant la présente procédure d'appel, dont les débats ont été clos le 9 juin 2015, que la demande d'autorisation de construire, indispensable à la résiliation des travaux, aurait été préparée et déposée devant l'autorité compétente. S'il est indéniable que l'intimée a besoin des surfaces litigieuses, son besoin n'est pas urgent.

L'appelant dispose ainsi d'un intérêt légitime à occuper les lieux jusqu'à ce que le chantier débute. Il n'est pas rendu vraisemblable qu'il puisse commencer avant 2017.

L'appelant est actuellement âgé de 70 ans, lequel, même pour un indépendant, correspond à un âge ordinaire pour mettre fin à son activité lucrative. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'appelant ne peut compter sur

le fait qu'il puisse, en raison de ses activités professionnelles, conserver les locaux pour son fils, dont il est allégué qu'il reprendrait à terme le commerce de son père.

En tenant compte de l'ensemble des éléments qui précèdent, il se justifie de fixer la durée de la prolongation du bail au 31 décembre 2016. Compte tenu du besoin de l'intimée, lequel prime, à terme, celui de l'appelant, seule une unique prolongation sera accordée.

**5.4** Par conséquent, le ch. 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et une unique prolongation de bail de 4 ans et demi, échéant le 31 décembre 2016, sera accordée à l'appelant.

- 6.** 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 20 janvier 2015 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé le 23 février 2015 par la B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1406/2014 rendu le 20 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15322/2011-1 OSB.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de 4 ans et demi, échéant le 31 décembre 2016.

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; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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. (cf. consid. 1.2).*