

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15334/2011

ACJC/28/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 JANVIER 2014

Entre

Monsieur A._____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B._____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Blaise Grosjean, avocat, rue de Candolle 24, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.01.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par contrat de bail à loyer signé le 23 janvier 2009, B._____ a loué à A._____ un entrepôt - d'une surface de 140 m² au sol, avec WC, et une mezzanine comportant une partie bureau - à usage de "dépôt et bureau", sis _____(GE), pour la période du 1^{er} février 2009 au 31 janvier 2012, renouvelable tacitement d'année en année, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 31'200 fr.

Le bâtiment comprenant les locaux litigieux est divisé en six parties, chacune disposant de sa propre entrée. La première partie comprend le local où B._____ exploite son entreprise et qui donne directement sur la route de C._____. Sous cette partie du bâtiment se trouve un grand dépôt où B._____ stocke divers objets inflammables. A côté de ce dépôt se trouve un appartement, en rez-de-chaussée, loué à un concierge. B._____ occupe encore un petit dépôt dans lequel il conserve des bonbonnes de gaz et des rouleaux d'isolation. Les deux derniers locaux sont occupés respectivement par A._____ et D._____. Sur cette parcelle, située en 5^{ème} zone de développement industriel et artisanal, est également sise une villa d'habitation, avec deux appartements loués.

- b.** Par attestation écrite signée le 17 mars 2009, B._____ a autorisé A._____ à transformer les locaux "à sa convenance, pour autant qu'il respecte les autorisations qu'il convient de donner à Genève".

- c.** Sans demander d'autorisation officielle, A._____ a procédé, à ses frais, soit environ 80'000 fr., à des transformations intérieures des locaux litigieux.

A la suite de la réfection de la toiture par B._____, A._____ a procédé à l'isolation thermique de la toiture et a effectué des travaux de menuiserie pour doubler le volume de la mezzanine. Il a ensuite cloisonné cette dernière pour y installer un logement de cinq pièces - cuisine, salle de bains, trois chambres - tout en conservant la partie bureau d'origine d'environ 40 m². La cuisine comprend notamment un grand meuble métallique où sont posées des plaques à induction amovibles. Au-dessus du meuble se trouve une hotte professionnelle sur laquelle A._____ a branché un conduit d'évacuation de fumée qui ne fonctionne pas faute pour le locataire d'avoir trouvé un ventilateur dans ses moyens financiers. Plusieurs appareils électriques sont branchés à la hotte. En outre, le logement comporte quatre climatiseurs/chauffage, trois à l'étage et un au rez-de-chaussée, tous installés par le locataire.

Au rez-de-chaussée, A._____ a compartimenté la surface pour avoir d'un côté, le WC d'origine et une buanderie, de l'autre côté, un grand dépôt et au milieu, un petit hall donnant sur l'escalier qu'il a reculé de 5 mètres en raison de l'agrandissement de la mezzanine.

La pose du carrelage des salles d'eau et l'installation de la douche ont été effectuées par un professionnel et, selon A._____, des électriciens professionnels sont également intervenus.

d. B._____ et son employé, E._____, sont venus à plusieurs reprises sur le chantier durant les six mois qu'ont duré les travaux d'isolation et de menuiserie effectués par les deux fils d'A._____, soit F._____, qui dirige une entreprise de menuiserie, et G._____, qui travaille en qualité de boulanger-pâtissier.

Selon G._____, la question de l'aménagement du local à des fins d'habitation n'a jamais été évoquée comme telle avec le bailleur mais le cloisonnement de la mezzanine et l'installation de tuyauterie à l'étage laissaient supposer la création d'un lieu d'habitation avec cuisine et salle de bains.

e. Au mois de mars 2010, B._____ et E._____ ont informé oralement A._____ du fait qu'il n'avait pas le droit d'habiter dans ces locaux.

Ce dernier ayant fourni une réponse évasive, indiquant qu'il prendrait à sa charge d'éventuels problèmes, B._____ a, par pli simple du 16 mars 2010, rappelé à A._____ qu'il n'avait pas le droit de faire une habitation dans les locaux. Le locataire indique qu'il n'a jamais reçu ce courrier.

f. Par avis du 8 juillet 2011, communiqué au locataire sur une copie couleur du formulaire bleu ad hoc - présenté en deux pages simple agrafées et reproduit à un format légèrement inférieur au document original de telle sorte qu'un bord blanc d'environ 5 millimètres apparaît -, le bailleur a résilié le bail pour le 31 janvier 2012. L'avis indique sous "désignation de l'immeuble" "route de C._____ 1_____ ", sous "désignation des locaux loués" "dépôt et bureaux", sous "étage" "rez" et "sous nombre de pièces" "5". Aucune motivation n'y est jointe.

B. a. Par requête du 2 août 2011, déclarée non conciliée le 10 janvier 2012 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 8 février 2012, A._____ a conclu à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement, à une prolongation du bail de six ans.

Le locataire s'est prévalu de ce que le formulaire utilisé pour notifier le congé n'était pas valable, que son bailleur était au courant des travaux dès le début, qu'il avait signé le document du 17 mars 2009 dans ce but et qu'il était présent lors de l'exécution des travaux de l'appartement, allant jusqu'à lui prodiguer des conseils. Il a fait valoir que la résiliation avait pour but réel de construire un hôtel.

b. Dans son mémoire de réponse du 17 avril 2012, le bailleur a conclu au déboute-ment du locataire de toutes ses conclusions.

Il a fait valoir que la forme du congé était valable et que ce dernier était motivé par le fait que le logement avait été aménagé sans aucune autorisation par le locataire et sans contrôle quant à la sécurité, créant une situation potentiellement dangereuse. Il n'avait pas immédiatement agi car il avait pris conscience du danger

lorsqu'un incendie s'était déclaré sur une autre de ses parcelles à _____ (GE) à la fin de l'année 2010. La résiliation n'avait pas pour objectif de pouvoir procéder à la construction d'un hôtel puisqu'au moment de la résiliation du bail ce projet n'était qu'à ses balbutiements, que la demande d'autorisation de construire n'a été déposée qu'en date du 7 mars 2012 et qu'il n'avait d'ailleurs pas résilié les baux des autres locataires.

c. Devant le Tribunal, le bailleur a notamment déclaré avoir été mis devant le fait accompli 3 à 4 mois après la conclusion du bail alors qu'il avait donné son autorisation écrite de transformation uniquement pour l'aménagement d'un bureau. Il a fait état d'un incendie survenu dans ses locaux à _____ (GE) le 1^{er} août 2011. Il a précisé que la présence du concierge et de sa famille ne lui posait pas de problème puisqu'étant au rez-de-chaussée, ils pouvaient fuir rapidement en cas d'incendie. B. _____ a dit ignorer si leur logement, qui existait déjà au moment où il avait acquis la parcelle, était aux normes et officiellement enregistré.

d. E. _____ a confirmé que le congé avait été notifié pour des raisons de sécurité, à la suite de l'absence de réaction du locataire à la mise en demeure du 16 mars 2010, elle-même envoyée en raison des commentaires évasifs de celui-ci, lorsqu'il avait été prié oralement de cesser d'habiter sur place. Le logement du concierge, à l'origine une loge de gardien, disposait d'une sortie directe sur l'extérieur et était aux normes de sécurité, notamment pour l'électricité. Il a encore indiqué que fin 2011 il y avait eu un incendie dans une annexe jouxtant le bâtiment.

- C.** Par jugement du 20 mars 2013, reçu par le locataire le 21 mars suivant, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié le 9 juillet 2011 pour le 31 janvier 2012 (ch. 1 du dispositif), a octroyé au locataire une unique prolongation de bail de 18 mois, échéant le 31 juillet 2013 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, il a retenu que ce serait faire preuve de formalisme excessif que de considérer que l'emploi d'une photocopie couleur du formulaire officiel, par la suite dûment remplie et signée par le bailleur, ne serait pas valable. Pour le même motif, le Tribunal a considéré que l'on ne pouvait pas reprocher au bailleur d'avoir désigné les locaux loués, objet de la résiliation, en mélangeant leurs caractéristiques lors de la prise de bail (localisation au "rez", destination "dépôt et bureaux") et celles acquises depuis ("nombre de pièces 5").

Par ailleurs, le premier juge a admis que le motif du congé résidait dans l'aménagement des locaux qui, loués à des fins commerciales avaient été transformés en locaux d'habitation sans l'assentiment du bailleur, et à la responsabilité que cela engendrait pour le bailleur en cas de sinistre, en sa qualité de propriétaire de l'ouvrage. Il a nié l'existence d'un congé-prétexte en vue de la construction d'un hôtel et que le bailleur aurait tardé à agir pour notifier le congé litigieux puisque c'étaient les incendies survenus fin 2010 sur une autre de ses parcelles qui

lui avaient fait prendre conscience de la responsabilité qu'il encourait et donc de la nécessité d'agir.

Enfin, le Tribunal a retenu que le bailleur avait proposé au locataire plusieurs solutions de relogement (dont deux comprenant habitation et dépôt), à des loyers similaires, auxquelles ce dernier n'avait donné aucune suite, et qu'il était nécessaire d'agir au plus vite pour que le bailleur soit libéré de toutes responsabilités en cas de survenance d'un sinistre.

- D.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 6 mai 2013, le locataire appelle de ce jugement. Il conclut à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour constate la nullité de la résiliation du bail du 8 juillet 2011, si mieux n'aime, la Cour annule cette résiliation et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail d'une durée de six ans, échéant au 31 janvier 2018, lui soit accordée, le bailleur devant être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.
 - b.** Par mémoire de réponse du 30 mai 2013, le bailleur conclut à la confirmation du jugement et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions, avec suite de frais.
 - c.** Les parties ont été informées par plis du 4 juin 2013 du greffe de la Cour de la mise en délibération de la cause.
- E.** L'argumentation des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1.** Contre une décision finale rendue en matière de contestation du congé ordinaire par le locataire dans une cause où le loyer afférent à la période de trois ans consacrée par l'art. 271 al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_37/2013 du 28 juin 2013 consid. 1, destiné à la publication) est au moins égal à 10'000 fr., seul l'appel motivé, formé par écrit, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la décision, est recevable (art. 308 al. 1 et 2 et 311 al. 1 CPC).

Compte tenu, en l'espèce, d'un loyer de 31'200 fr. par an, la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté selon la forme et le délai prescrits, compte tenu des fêtes judiciaires, l'appel est recevable (art. 145 al. 1 let. a CPC).

- 2.** L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n^{os} 2 et 6 ad art. 310 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nou-

veau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 pp. 134-135; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314, 2396 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse : les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

Le litige porte sur la protection contre les congés de sorte qu'il est soumis à la procédure simplifiée (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC et LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 153 n. 3.2.1) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir admis que le congé donné au moyen d'une formule officielle scannée, et non pas photocopiée comme retenu par le Tribunal, constituait notification valable de la résiliation.

3.1. Le congé donné par le bailleur pour un logement ou un local commercial doit l'être, sous peine de nullité, au moyen d'une formule officielle agréé par le canton du lieu de situation de l'immeuble qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 et 266o CO; LACHAT, Le bail à loyer (ci-après : Bail à loyer), 2008, p. 627 ss).

Le but de la formule officielle est d'informer le locataire sur les raisons de l'augmentation du loyer, ou de la résiliation, sur ses possibilités de la contester ainsi que la voie judiciaire à suivre (ATF 138 III 401 consid. 2.4.2, traduit in CdB 2/2013 p. 41; 135 III 220 consid. 1.5.3).

La doctrine reconnaît que l'usage d'une reproduction fidèle de la formule officielle, par simple photocopie, est valable (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire Pratique, Bâle 2010, n. 17 ad art. 266l CO).

Le Tribunal des baux du canton de Vaud a également considéré que la reproduction de la formule officielle par un procédé purement mécanique - scanner ou photocopie - devait être considérée comme sans conséquence (Tribunal des baux du canton de Vaud, A c. R, 21 janvier 2003, XC02.015306, cité par HACK, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JdT 2007 II [supplément hors édition] p.9).

Enfin, la Cour de céans a déjà retenu que la formule officielle visait à garantir l'information du locataire à propos du droit de solliciter l'annulation du congé, de sorte que le locataire ne subissait aucun préjudice du fait de la différence de couleur entre la formule officielle originale et une photocopie. En effet, la couleur du document ne changeait pas le contenu de celui-ci, de sorte que la validité du congé n'en était pas affectée (ACJC/1316/2004 et ACJC/209/2013).

3.2. Il découle des principes exposés ci-dessus que ce serait faire preuve de formalisme excessif que de considérer que l'emploi d'une copie en couleur du formulaire officiel, de bonne qualité, d'un format à peine réduit et sur deux pages simples

agrafées au lieu d'un recto/verso, par la suite dûment remplie et signée de manière manuscrite par le bailleur, n'est pas valable.

L'appelant n'a pas subi de préjudice du fait de ce format réduit de quelques millimètres et il a pu prendre connaissance des deux pages de la formule, qui était pour le surplus correctement remplie sous l'angle de la forme et du contenu. Il a d'ailleurs été en mesure d'agir contre son bailleur en contestation du congé dans le délai légal.

Devant la Cour, l'appelant ne fait, à juste titre, plus valoir que seule une partie des locaux aurait été désignée sur la formule de sorte qu'elle serait nulle à cet égard.

Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté sur ce point.

4. L'appelant reproche également au Tribunal d'avoir admis que le motif du congé résidait dans l'aménagement des locaux alors que le bailleur en était déjà informé en 2009.

4.1. La résiliation d'un bail pour le prochain terme ordinaire (art. 266 CO) relève de la liberté contractuelle et n'exige pas de motif particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2).

Elle est cependant annulable si elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 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) permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, étant précisé que l'abus ne doit pas nécessairement être "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3a p. 108; arrêt du Tribunal fédéral 4A_37/2013 précité consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.4).

Pour permettre au destinataire de la résiliation de déterminer si celle-ci consacre une violation de ces principes, le congé doit, sur requête, être motivé (art. 271 al. 2 CO). Les motifs à l'appui de la résiliation doivent reposer sur des faits réels (arrêts du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 40 avril 2012 consid. 1.1; ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515), respectivement exister au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012, consid. 2.4; ATF 138 III 59 précité).

Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.2). Le bailleur doit, quant à lui, contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, à savoir fournir les éléments nécessaires à la vérification des motifs avancés et rendre au moins vraisemblables

ces derniers (ATF 138 III 59 précité; arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.3; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1). S'il n'y parvient pas, le juge peut, dans le cadre de l'appréciation des preuves - ce qui n'emporte aucun renversement du fardeau consacré par l'art. 8 CC -, en déduire que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008, consid. 2.4.3 in fine et 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1 in fine). En effet, en l'absence d'un intérêt digne de protection suffisant reconnu, la signification d'un congé est susceptible d'apparaître comme l'exercice d'une prétention inutile (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 53 ad art. 271 CO; LACHAT, in *Commentaire romand*, CC-I, 2010, n. 9 et 13 ad art. 271 CO; LACHAT, *Bail à loyer*, p. 738 n. 4.8 et note de bas de page no 96). Lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit valable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 = JdT 2010 I 6; 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2).

Procédant à une classification des congés donnés au mépris des règles de la bonne foi sur la base des cas considérés comme typiques d'un abus de droit, le Tribunal fédéral a admis que le congé signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période relevait d'une attitude contradictoire déloyale. Selon le Tribunal fédéral, on ne voit en effet pas à quel intérêt digne de protection pourrait correspondre un congé consacrant une illustration parfaite du venire contra factum proprium, puisque le bailleur se prévaut, dans une telle hypothèse, de circonstances dont il avait connaissance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 5.1; LACHAT, *Bail à loyer*, p. 735; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 37 ad art. 271 CO; WEBER, *Commentaire bâlois*, 4e éd., n. 5 ad art. 271/271a CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 263 ad art. 271a CO).

Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Il n'est ainsi pas déloyal qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 précité c. 2.2). L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.2.).

4.2. En l'espèce, le motif avoué du congé réside dans l'aménagement des locaux loués à des fins commerciales en une habitation et des responsabilités que cela

engendre pour le bailleur en cas de sinistre, en sa qualité de propriétaire de l'ouvrage.

Il est établi que le locataire a effectué des transformations contraires au contrat de bail. On ne saurait, en effet, retenir que le document signé par le bailleur le 17 mars 2009 a été respecté puisque le locataire n'a pas requis ni obtenu les autorisations nécessaires de l'Etat pour procéder aux transformations litigieuses. En outre, il ne peut être catégoriquement établi que le bailleur avait connaissance de la nature des transformations réalisées par le locataire dès le début du bail.

En revanche, le bailleur a déclaré en audience avoir été mis devant le fait accompli dans les 3 ou 4 mois qui ont suivi la conclusion du bail. A cela s'ajoute qu'il est prouvé par pièce que le bailleur a eu la certitude que les locataires habitaient les lieux au mois de mars 2010, comme le prouve son courrier daté du 16 de ce même mois. Or, le bailleur s'est contenté d'informer le locataire, à tout le moins oralement, du fait qu'il n'était pas d'accord avec l'habitation des locaux sans se soucier de la suite donnée par le locataire à cette injonction. Le bailleur a donc laissé perdurer la situation au moins pendant plus d'une année avant de résilier ce bail pour ce motif sans autre avertissement préalable.

Ce n'est donc pas en raison de la simple utilisation des locaux en qualité de logement que la résiliation a été donnée. D'ailleurs, le logement litigieux n'est pas le seul appartement habité du bâtiment, ce qui ne dérange par le bailleur, de sorte que l'argument de ce dernier selon lequel celle-ci se trouve en zone industrielle n'est pas pertinent.

Par ailleurs, le bailleur n'a pas rendu vraisemblable que l'installation électrique réalisée dans les locaux litigieux serait dangereuse, alors même qu'il lui suffisait, en tant que bailleur, de faire examiner le système par un expert. En effet, le fait que le locataire n'ait pas prouvé que le système électrique a été posé par des électriciens professionnels, ne permet toutefois pas de tenir pour avéré que cette installation n'est pas conforme aux prescriptions de sécurité. Dès lors que le bailleur ne pouvait pas être convaincu de la dangerosité de l'habitation, on ne saurait retenir que cette dangerosité a motivé la résiliation du bail.

De plus, le bailleur prétend, sans le prouver, avoir pris conscience de cette prétendue dangerosité de la situation à la fin de l'année 2010. Il a cependant attendu six mois pour donner son congé au locataire et a résilié le bail pour le prochain terme légal, soit le 31 janvier 2012, permettant ainsi à la situation de perdurer plus d'une année depuis sa prise de conscience alléguée du risque. Il n'a, de plus, exigé à aucun moment du locataire qu'il mette ses installations en conformité. Si le bailleur a ainsi tardé à agir et n'a exigé aucun acte du locataire, c'est que la situation n'était pas dangereuse à ses yeux.

A cela s'ajoute que, même dans l'hypothèse où la dangerosité des installations serait admise, on ne saurait admettre que le bailleur mette fin au contrat de bail

sans avoir préalablement demandé au locataire, qui a investi une importante somme d'argent dans ces transformations, de mettre ses installations en conformité.

En revanche, on constate qu'à la même période, le bailleur a débuté un projet de construction d'un hôtel sur sa parcelle, projet pour lequel il a demandé une autorisation de construire en mars 2012.

Ce motif eut-il été avancé par le bailleur, qu'il aurait pu, le cas échéant, être légitime car le congé économique, en vue d'obtenir un meilleur profit du bien immobilier est largement admis par la jurisprudence. Le bailleur conteste toutefois catégoriquement ce motif et allègue que le projet de construction n'était pas assez avancé en juillet 2010 pour motiver une résiliation du bail.

Au vu de ce qui précède, le projet de construction d'un hôtel, motif non avancé par le bailleur, n'aurait pas permis au bailleur de résilier valablement le bail.

En conséquence, le congé notifié le 8 juillet 2011 pour le 31 janvier 2012 ne repose sur aucun motif et sera ainsi annulé. L'appel se révèle fondé et le jugement entrepris sera annulé.

5. L'appelant sollicite à titre subsidiaire l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Dans la mesure où la Chambre de céans annulera le congé litigieux, les conclusions de l'appelant sont devenues sans objet. La Cour se dispensera en conséquence d'examiner cette question.
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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 in SJ 2013 I 373, destiné à la publication).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/295/2013 rendu le 20 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15334/2011-5-B.

Au fond :

Annule ledit jugement et statuant à nouveau :

Annule le congé notifié par B._____ le 8 juillet 2011 pour le 31 janvier 2012 à A._____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.