

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15947/2015

ACJC/373/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 MARS 2018

Entre

Monsieur A_____, p.a. **B**_____, _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2017, comparant par Me Diane SCHASCA, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

C_____, sise _____, intimée, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.03.2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/27/2017 du 12 janvier 2017, reçu par les parties le 18 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé les résiliations de bail notifiées par A_____ à [la société] C_____ le 1^{er} juillet 2015 pour le 31 août 2016 s'agissant des bureaux au 3^{ème} étage, pour le 31 décembre 2016 s'agissant des bureaux au 2^{ème} étage, pour le 31 mai 2016 s'agissant du parking n° 3 et pour le 30 septembre 2016 s'agissant des parkings n° 7 et 8, lesquels sont tous situés dans l'immeuble sis rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif).

Le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite (ch. 2 et 3).

En substance, après avoir écarté l'application de l'art. 271a al. 1 let. d CO relatif à l'annulabilité d'un congé donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, les premiers juges ont retenu que les congés devaient néanmoins être annulés en vertu de l'art. 271 CO, au motif que le bailleur n'avait pas réussi à démontrer que le maintien de la locataire dans les locaux loués pendant les travaux de surélévation de l'immeuble serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de ces derniers. De plus, le motif des congés ordinaires invoqué, à savoir l'incompatibilité de l'activité spécifique exercée par la locataire avec les nuisances inhérentes aux travaux envisagés, n'apparaissait pas digne de protection puisqu'il n'appartenait pas au bailleur de se substituer à la locataire pour décider à sa place si elle pouvait ou non continuer à exercer son activité dans les locaux loués pendant les travaux prévus. Enfin, le bailleur n'avait pas fourni à la locataire des renseignements suffisamment précis quant à ses intentions de mener à bien ou non son projet de surélévation, ce qui avait pour conséquence que la locataire n'avait pas été mise dans la situation de pouvoir proposer au bailleur d'évacuer provisoirement les locaux le temps des travaux puis de les réintégrer par la suite. Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal a considéré que les congés notifiés contrevenaient aux règles de la bonne foi.

- B. a. Par acte expédié le 17 février 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement. Il conclut principalement à son annulation et à ce que soit constatée la validité des quatre congés ordinaires notifiés par avis officiels du 1^{er} juillet 2015 à C_____ (ci-après : la locataire ou l'intimée). L'appelant conclut également à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à l'intimée.

Il dépose trois pièces nouvelles, soit deux courriers de la régie B_____ (ci-après : la régie) du 29 mai 2006 et du 26 janvier 2017 (pièces 39 et 41) et un rapport d'intervention de la société D_____ du 20 décembre 2016 (pièce 40).

b. Dans sa réponse du 23 mars 2017, l'intimée conclut préalablement à ce que la pièce 40 produite par l'appelant soit déclarée irrecevable.

Elle conclut principalement à la confirmation du jugement attaqué, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour instruction dans le sens des considérants et, plus subsidiairement, à ce qu'il lui soit accordé une pleine et entière prolongation de bail de six ans échéant au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des baux.

c. Par acte du 2 mai 2017, l'appelant a répliqué et a persisté dans ses conclusions.

d. Par acte du 9 juin 2017, l'intimée a dupliqué et a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 12 juin 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

f. Par courrier du 25 juillet 2017, l'intimée a fait parvenir à la Cour une nouvelle pièce, soit un échange de courriels intervenu entre la régie et E_____, locataire voisin de l'intimée.

g. Par courrier du 2 août 2017, l'appelant a demandé que cette nouvelle pièce soit écartée de la procédure.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. C_____ est une société active dans le doublage de films et activités cinématographiques, notamment le son pour l'image.

Ses administrateurs sont F_____ et G_____.

b. A_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

c. Les parties sont liées par quatre contrats de bail à loyer.

c.a. Le premier contrat, conclu le 23 juin 1999, porte sur des bureaux de 127 m² environ situés au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un studio d'enregistrements et prises de son.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 1999 au 31 août 2004, renouvelable tacitement pour une durée de cinq ans, puis d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 25'404 fr.

c.b. Le deuxième contrat, conclu le 13 décembre 1999, concerne des bureaux de 110 m² environ au 2^{ème} étage et un dépôt de 34 m² environ au sous-sol du même immeuble.

Les locaux sont destinés à l'exploitation respectivement d'un studio d'enregistrements et prises de son et de dépôt.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2000 au 31 décembre 2004, renouvelable tacitement pour une durée de cinq ans, puis d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 25'392 fr.

c.c. Les troisième et quatrième contrats, conclus le 18 septembre 2000, respectivement le 8 mai 2008, ont trait à deux, respectivement à un parking extérieurs (n° 7 et 8 et n° 3).

Ils ont été conclus pour une durée d'une année pour le premier, du 1^{er} octobre 2000 au 30 septembre 2001, et une année et quinze jours pour le deuxième, du 15 mai 2008 au 31 mai 2009. Ils étaient renouvelables d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois, porté à six mois si les garages étaient loués conjointement avec des locaux commerciaux. Dans un tel cas, la résiliation du bail portant sur les locaux commerciaux entraînait celle du bail du garage aux mêmes conditions.

Le loyer annuel des parkings était de 5'280 fr. pour le premier contrat et de 2'640 fr. pour le second.

d. Dans le courant de l'année 2001, la locataire a fait procéder à des travaux d'aménagement d'un studio de doublage de films dans les bureaux du 3^{ème} étage pour un montant total compris entre 570'000 fr. et 600'000 fr. Le bailleur a participé auxdits coûts à hauteur de 30'000 fr. Les travaux étant importants et pour que leur prise en charge ait sa raison d'être, la locataire a indiqué être prête à envisager de reconduire son bail sur une plus longue période, par exemple pour cinq années supplémentaires, soit jusqu'au 31 août 2009, ce à quoi le bailleur ne voyait pas d'inconvénient.

e. Par courriel du 16 juillet 2014, H_____, employé de la locataire, a signalé à la régie la panne de deux stores extérieurs, un au 2^{ème} étage et l'autre au 3^{ème} étage.

Après discussion avec la régie, celle-ci a établi un bon pour travaux le 19 septembre 2014.

Cette intervention, nécessitant une nacelle, a eu lieu en octobre 2014.

f. En date du _____ 2014, le bailleur a déposé une demande préalable d'autorisation de construire pour un projet de surélévation de l'immeuble. Cette demande a été publiée dans la FAO le _____ 2014.

g. Par courrier du 3 octobre 2014, la locataire a informé la régie avoir appris qu'une demande préliminaire de surélévation de l'immeuble de deux étages avait été déposée auprès des services compétents. Ses activités de studio d'enregistrements étant très sensibles aux nuisances sonores, elle craignait que ce chantier puisse compromettre la poursuite de ses activités et l'avenir de la société.

La régie a répondu le 15 octobre 2014 comprendre l'inquiétude de la locataire et qu'elle prendrait en compte dans toute la mesure du possible les difficultés évoquées. Il ne s'agissait toutefois que de la mise à l'enquête d'un projet de surélévation sur la base d'une demande préalable, situation qui impliquait un certain temps pour son instruction et qui devrait ensuite, en cas de succès, faire l'objet d'une demande définitive. On était donc encore loin d'une décision de mise en chantier, et même de la connaissance d'un moment de mise en route des travaux, ainsi que d'une décision finale. La régie ne manquerait pas le moment venu de donner des informations anticipées et circonstanciées aux locataires de l'immeuble à ce sujet.

h. Le 12 mars 2015, le bailleur a obtenu l'autorisation préalable sollicitée relative à la surélévation de son immeuble, publiée dans la FAO le _____ 2015. Cette autorisation n'a pas fait l'objet d'un recours et est entrée en force le 11 mai 2015.

i. Par pli du 24 avril 2015 adressé à la régie, la locataire a indiqué avoir appris par hasard en consultant la FAO que la demande préalable avait été acceptée. Elle demandait que lui soient transmises toutes informations relatives au développement de ce projet de surélévation et son impact sur son entreprise.

Par courriel du 6 mai 2015, la régie a informé la locataire avoir tenté de la joindre par téléphone pour discuter du projet de surélévation et de ses conséquences. La locataire était priée de prendre contact avec elle. Il était en outre précisé qu'il ne s'agissait pour l'instant que d'une requête en autorisation de construire préalable et que l'on ignorait quelle serait l'issue d'une demande définitive et si le projet se concrétiserait en cas d'autorisation, *a fortiori* quand il serait mis en route. En cas d'avancement, la régie prendrait contact avec la locataire afin de trouver des solutions.

j. Une conversation téléphonique a eu lieu le 5 juin 2015 entre F_____ pour la locataire et I_____ pour la régie. La teneur de cette conversation diverge selon les parties.

k. Dans un courrier du 19 juin 2015, la locataire s'est référée à cet entretien téléphonique lors duquel la régie lui avait indiqué que rien n'était encore décidé et

qu'au plus tôt les travaux ne démarreraient que fin 2016 et a rappelé que celle-ci devait la contacter afin de convenir d'un rendez-vous dans le but d'échanger autour de ce projet, mais qu'elle n'avait reçu aucune proposition. La locataire a réitéré que ce projet mettrait en péril l'existence de l'entreprise. Elle a en outre sollicité une baisse de loyer pour la prochaine échéance fondée sur la diminution du taux hypothécaire de référence, ce pour les deux surfaces.

l. Par requête formée le même jour devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a sollicité le rafraîchissement des peintures dans les locaux sis aux 2^{ème} et 3^{ème} étage, ainsi que la réparation des stores défectueux.

m. Par pli du 1^{er} juillet 2015, la régie a fait suite à l'entretien téléphonique du 5 juin 2015 précité. A cette occasion, la locataire lui avait confirmé que la perspective des travaux était très contraignante pour elle, en ce sens que son activité nécessitait pratiquement un calme absolu et que des bruits d'impact ou autres, même non dérangeants pour une personne menant une activité de travail normale, pouvaient être problématiques au vu de son activité de doublage de films. La régie comprenait cette position, mais relevait que le projet de surélever l'immeuble de trois niveaux, faisant l'objet d'une autorisation préalable en force, représentait un élément important, permettant notamment de créer un grand nombre de logements et de valoriser de manière non négligeable l'immeuble.

Forte de ces considérations, la régie devait constater que la continuation des contrats dans l'hypothèse de la réalisation du projet ne saurait satisfaire aux desiderata particuliers de la locataire. Afin de prendre en compte cette situation et de lui permettre de trouver une solution qui lui convenait tout en préservant les intérêts légitimes du bailleur et le besoin prépondérant de la population en terme de logements, la régie se voyait contrainte à regret de résilier les différents baux de la locataire pour leurs échéances contractuelles respectives, soit au 31 mai 2016 pour le parking n° 3 extérieur, au 31 août 2016 pour les bureaux du 3^{ème} étage, au 30 septembre 2016 pour les parkings n° 7 et 8 et au 31 décembre 2016 pour les locaux du 2^{ème} étage. Quatre avis officiels de résiliation étaient joints au courrier.

Ce laps de temps conséquent devait permettre à la locataire de prendre les dispositions nécessaires pour trouver d'autres lieux aptes à l'exercice particulier de son activité afin d'éviter d'être confrontée au chantier, la régie proposant son assistance pour faciliter le déménagement, notamment en acceptant un départ anticipé, et s'engageant à transmettre toutes propositions de surfaces qui pourraient s'avérer adaptées à son activité. Par ailleurs, la demande de baisse de loyer fondée sur le taux hypothécaire était acceptée. Enfin, la régie a précisé avoir compris que la conférence téléphonique du 5 juin 2015 remplaçait une réunion, dans la mesure où les parties avaient beaucoup échangé, mais se tenait à disposition pour rencontrer la locataire lors d'un rendez-vous à fixer.

n. Par courrier du même jour de la régie, le bailleur a confirmé à la locataire avoir obtenu une autorisation préalable entrée en force, laquelle ne constituait toutefois qu'une autorisation cadre obtenue à travers une procédure simplifiée et qui devait ensuite être confirmée par une autorisation de construire définitive portant sur les détails constructifs et techniques du projet.

o. Par courrier du 22 juillet 2015, le bailleur a relevé que la requête en exécution de travaux du 19 juin 2015 était infondée, voire irrecevable, dans la mesure où il n'avait jamais été sollicité et/ou avait réglé le problème de longue date. La régie se tenait toutefois à disposition en cas de besoin.

Le 27 juillet 2015, la locataire a demandé au bailleur s'il était disposé à effectuer les travaux sollicités.

Par pli du 14 septembre 2015, le bailleur a relevé que la locataire n'avait pas pris contact avec la régie pour organiser la réparation des stores concernés ainsi que, cas échéant, le rafraîchissement des peintures des locaux loués. Le fait de choisir la voie judiciaire sans formuler de demande préalable à la régie, pourtant toujours très réactive, apparaissait comme incompatible avec la bonne foi en affaires. Malgré le fait que les locaux avaient été loués bruts, le bailleur était disposé à bien plaider à entrer en matière sur les travaux de peinture.

p. Une audience de conciliation a eu lieu le 29 octobre 2015, lors de laquelle le bailleur s'est engagé à effectuer les travaux de réparation des quatre stores des bureaux du 3^{ème} étage et la réfection de la peinture des tablettes des fenêtres des bureaux du 3^{ème} étage ainsi que du mur en entrant à gauche, du plafond et des murs du bureau "aquarium" dans les bureaux du 2^{ème} étage, auxquels il ne s'était jamais opposé. Il s'est également engagé à changer le mécanisme de la bonde du lavabo du 2^{ème} étage.

Selon un courrier du bailleur du 22 décembre 2015, les travaux susmentionnés ont été terminés à satisfaction des deux parties.

q. Les congés du 1^{er} juillet 2015 ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation.

Non conciliées le 29 octobre 2015, les affaires (C/15947/2015, C/2_____/2015, C/3_____/2015, C/4_____/2015) ont été portées devant le Tribunal le 30 novembre 2015.

La locataire a conclu à l'annulation des résiliations de bail, subsidiairement à une pleine et entière prolongation de bail de 6 ans échéant au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des baux.

Elle a exposé que les baux avaient été conclus de façon liée, en ce sens que les locaux étaient tous deux destinés à l'exploitation d'un studio d'enregistrements et

prises de son et que les emplacements de parking étaient liés aux surfaces commerciales. En cours de bail, des défauts touchant en particulier les stores avaient surgi. Malgré ses nombreuses demandes, les réparations n'avaient pas été effectuées à satisfaction. Elle avait donc saisi la Commission de conciliation. Une procédure étant ainsi déjà pendante lors des résiliations, celles-ci devaient être annulées. Par ailleurs, au moment où les congés avaient été notifiés, il n'existait pas de projet de surélévation suffisamment concret. Les résiliations étaient ainsi prématurées. Aucun autre bail de l'immeuble n'avait été résilié. La résiliation des baux la mettait en outre dans une situation extrêmement difficile.

r. Par ordonnance du 22 décembre 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/15947/2015, C/2_____/2015, C/3_____/2015 et C/4_____/2015 sous le n° de cause C/15947/2015.

s. Dans sa réponse du 25 février 2016, le bailleur a conclu à la validation des résiliations et au refus de toute prolongation des baux.

Il a contesté que les baux soient liés, ayant été conclus à des dates et pour des échéances différentes. Quant aux places de parking, elles n'avaient pas été louées conjointement avec les locaux commerciaux. Le bailleur n'avait reçu aucune demande de travaux de la part de la locataire depuis l'intervention en octobre 2014 pour la réparation de deux stores en panne. En particulier, aucune demande de travaux n'avait précédé le dépôt de la requête de conciliation du 19 juin 2015. Le bailleur n'avait été informé de cette requête que le 7 juillet 2015, soit postérieurement à la résiliation des baux. La locataire avait ainsi introduit de mauvaise foi sa requête en exécution de travaux, et ce pour des raisons tactiques. Quant au caractère réel et concret du projet de surélévation, la locataire avait été informée par téléphone le 5 juin 2015 du fait que le bailleur allait "poursuivre le projet par le dépôt de la demande définitive d'autorisation de construire d'ici la fin de l'année". Cette demande définitive avait été déposée le 22 décembre 2015 et publiée dans la FAO le _____ 2016. La demande, qui avait obtenu plusieurs préavis favorables, était actuellement en cours d'instruction. Ce projet permettrait de créer 13 nouveaux logements. Le motif des congés était parfaitement justifié au regard des intérêts de la locataire, celle-ci ayant déclaré à plusieurs reprises que les travaux envisagés mettraient gravement en péril ses activités, le bailleur ne pouvant lui garantir le silence absolu exigé pour l'exercice de ses activités pendant la durée des travaux. Les nuisances du futur chantier ne compromettaient en revanche pas la poursuite des activités des autres locataires.

Le bailleur a notamment produit la liste non exhaustive des travaux exécutés en cours de bail pour les locaux des 2^{ème} et 3^{ème} étages, ainsi que la demande définitive en autorisation de construire du 22 décembre 2015, sa publication dans la FAO du _____ 2016, et le suivi du dossier y relatif.

t. Lors de l'audience du Tribunal du 7 avril 2016, le bailleur a déclaré, sans pouvoir être formel quant à la date exacte, que le projet de surélévation de l'immeuble avait été conçu au début de l'année 2014. Il n'était pas en mesure de se prononcer sur les aspects techniques du projet et son incidence sur la nécessité ou non de libérer les locaux loués par la locataire. La demande d'autorisation définitive avait été déposée en décembre 2015. La pièce produite à l'audience, à savoir un point de la situation par l'architecte du projet, indiquait l'état d'avancement du dossier. En substance, il avait dû répondre à une demande de complément et attendait une réponse pour le mois de mai 2016. Les autres locataires n'avaient pas reçu de résiliations de bail et des discussions étaient en cours avec eux. Leur activité n'impliquait pas les mêmes exigences que l'activité spécifique exercée par la locataire.

Les représentants de la locataire ont indiqué occuper les 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble, soit les étages supérieurs. Un bureau d'architecte se trouvait également au 3^{ème} étage et une fiduciaire au 2^{ème} étage. Leur activité professionnelle impliquait des exigences élevées en matière d'insonorisation et leurs locaux étaient insonorisés dans les règles de l'art. Toutefois, malgré cette insonorisation, un chantier tel que celui qui était envisagé rendrait impossible la poursuite de leur activité.

u. Par ordonnance du 11 avril 2016, le Tribunal a refusé de procéder à un transport sur place.

v. Lors de l'audience du 11 mai 2016, F_____ a admis que la réparation des stores électriques avait été acceptée par le bailleur en septembre 2014. Ils avaient bien reçu le bon de travaux émis le 19 septembre 2014 en faveur de l'entreprise J_____. Ces travaux avaient été exécutés, mais le store était à nouveau tombé en panne quelques mois plus tard. Ils en avaient informé la régie par téléphone, à une date inconnue. Il n'avait pas été donné suite à ce téléphone. Il n'y avait pas eu de courrier de leur part au bailleur avant de saisir la Commission de conciliation au mois de juin 2015.

w. Le Tribunal a en outre procédé à l'audition de témoins les 11 mai, 16 juin et 29 septembre 2016.

I_____, de la régie, a confirmé être le signataire du courrier du 15 octobre 2014. Il ne se souvenait pas précisément s'il avait eu un entretien téléphonique avec F_____ avant ou après l'envoi de ce courrier. Il lui semblait s'être entretenu à deux reprises par téléphone avec celui-ci. Il n'y avait en revanche pas eu de rencontre avec la locataire. Le témoin n'avait en aucun cas indiqué à la locataire qu'elle pourrait continuer à exercer son activité pendant les travaux. S'il était théoriquement tout à fait possible d'effectuer de tels travaux de surélévation en maintenant les locataires en place, il avait rapidement pris conscience qu'en raison

de l'activité spécifique de la locataire, il serait impossible pour elle de continuer à travailler pendant les travaux. Dans ces circonstances, il ne restait pas d'autre solution que la résiliation du bail.

K_____, directrice adjointe et en charge du service technique de la régie depuis 2004, a expliqué qu'à chaque demande des locataires concernant un dysfonctionnement des stores électriques, ils faisaient intervenir une entreprise pour la réparation. Depuis 2010, ils inséraient d'ailleurs une clause ad hoc dans les baux. Concernant la pièce 36 produite par le bailleur, laquelle ne faisait état d'aucune intervention pour les stores entre octobre 2014 et octobre 2015, elle a indiqué qu'il s'agissait des fiches remplies par les employés de la régie lors de demande de travaux.

H_____, responsable administratif de la locataire depuis environ cinq ans, a déclaré travailler dans les locaux litigieux un jour et demi par semaine. Il avait constaté à plusieurs reprises des dysfonctionnements des stores électriques. Il lui était arrivé d'intervenir à une occasion par écrit auprès de la régie, mais le plus souvent les contacts avec la régie au sujet des stores ou d'autres problèmes relatifs aux locaux se faisaient par téléphone. Le courriel de la régie du 30 juillet 2014 lui avait été adressé car il avait eu au préalable des contacts avec la régie au sujet d'une panne des stores. Sur le fond, ils avaient été surpris de la réponse de la régie, car précédemment, le bailleur était toujours intervenu pour faire réparer les stores. Ils avaient donc écrit un courrier, suite auquel la régie était revenue sur sa position et avait accepté d'intervenir. D'une manière générale, la régie avait donné suite à leurs demandes de réparation concernant les stores.

L_____, architecte en charge du projet de surélévation de l'immeuble, a précisé avoir été mandaté au début de l'année 2014 pour étudier un tel projet. L'autorisation de construire définitive avait été délivrée en juin 2016 et elle était actuellement en force, faute d'opposition. Ils avaient prévu une ouverture de chantier pour le deuxième semestre 2017. Le projet prévoyait une surélévation de trois étages. Sur le plan technique, il était possible d'effectuer de tels travaux en maintenant les locataires en place, bien que naturellement un tel chantier implique des nuisances. La surélévation allait permettre la création de quatorze appartements (46 pièces au total) et de 250 m² de bureaux supplémentaires. Ils avaient prévu de prendre des précautions notamment concernant l'installation des échafaudages pour limiter les nuisances pour les locataires en place en évitant par exemple d'obturer les fenêtres. La durée totale du chantier était évaluée à un an et demi environ. Sur cette période, il y aurait une phase de trois à quatre mois de nuisances sonores intenses lors de la reprise des murs porteurs et des piliers. Pour le reste du chantier, il s'agirait de nuisances usuelles telles que bruits, vibrations et poussière. Les installations de climatisation seraient hors service pendant toute la durée du chantier. Par la suite, elles seraient de toute façon supprimées.

x. Par ordonnance du 3 octobre 2016, le Tribunal a refusé d'entendre le témoin M_____ dont l'audition était requise par la locataire et a clôturé la phase d'administration des preuves.

y. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 17 novembre 2016, le conseil de la locataire a persisté dans ses conclusions préalables tendant à l'audition du témoin M_____, ainsi qu'à une inspection locale. Principalement, elle a conclu à l'annulation du congé sur la base de l'art. 271a al. 1 let. d CO, une procédure étant déjà pendante, ajoutant que le congé était de surcroît contraire à la bonne foi, le bailleur ayant de par son attitude empêché la locataire de proposer avant le congé de libérer les locaux pendant les travaux. Subsidiairement, elle sollicitait une prolongation de bail unique maximale de six ans.

Le bailleur a conclu au déboutement de la locataire tant concernant ses conclusions préalables que ses conclusions au fond. La locataire était de mauvaise foi en déposant une requête de conciliation, agissant dans le seul but de se prémunir contre un congé. Le congé était valable dès lors qu'il se fondait sur un projet concret de surélévation et que le maintien de la locataire dans les locaux pendant les travaux compliquerait ceux-ci. Enfin, la locataire n'avait pas établi les conséquences pénibles d'un congé, les travaux effectués dans les locaux ne devant pas être pris en compte dans la mesure où ils devaient pouvoir être amortis pendant la durée du bail.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C_310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 389 136 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).

En l'espèce, les loyers annuels cumulés, charges non comprises, des quatre baux à loyer s'élèvent à 58'716 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

1.3 La Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2. 2.1** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd. 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Les deux conditions sont cumulatives.

Si les moyens de preuve nouvellement offerts se rapportent à des faits survenus avant la clôture de la procédure probatoire de première instance, la question à résoudre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie consiste à savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance. Il ne suffit pas que la partie intéressée l'ait obtenu ensuite, ni qu'elle affirme, sans le démontrer, qu'elle n'y a pas eu accès auparavant, ou qu'elle ne pouvait pas se rendre compte de la nécessité de le produire antérieurement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2).

Il appartient donc au plaideur de faire preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1).

A cela s'ajoute qu'en appel, les nova doivent, en règle générale, être introduits dans le cadre du premier échange d'écritures. Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 4A_511/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3.2).

2.2 En l'espèce, la pièce n° 39 de l'appelant n'est pas recevable puisque cette dernière aurait pu être produite devant l'instance précédente dès lors qu'il s'agit d'un courrier de la régie du 29 mai 2006. L'appelant n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant cette pièce et en invoquant ces faits seulement au stade de l'appel. Ceux-ci seront donc écartés de la procédure.

Les pièces 40 et 41 produites par l'appelant dans le respect des conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC rappelées ci-dessus sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'échange de courriels intervenu entre la régie et le voisin de l'intimée est irrecevable, car produit par l'intimée après que la cause ait été gardée à juger.

- 3.** Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu à tort que les congés étaient annulables en vertu de l'art. 271 al. 1 CO.

Selon lui, le Tribunal aurait procédé à une constatation et à une appréciation inexacte des faits et des preuves, en retenant à tort que le bailleur se serait substitué à l'intimée pour décider à sa place si elle pouvait continuer à exercer son activité dans les locaux loués pendant les travaux de surélévation prévus et en lui reprochant de ne s'être prévalu de l'augmentation des coûts qu'au moment des plaidoiries finales.

- 3.1** **3.1.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif

de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

3.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi, à savoir que lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

La protection conférée par l'art. 271 CO procède donc à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit: ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

3.1.3 Le but de la réglementation de l'art. 271 CO est donc uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur.

Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

3.1.4 En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. 1a). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO).

Il s'agira ensuite de vérifier si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1).

3.1.5 Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue 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 est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. 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. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé donné en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496; arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2014 consid. 4).

Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif. Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation; un engagement ultérieur ne saurait a posteriori transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2).

3.2 En l'espèce, les congés notifiés par l'appelant en date du 1^{er} juillet 2015 avaient pour seul motif le fait que l'intimée serait dans l'incapacité d'exercer son activité dans les locaux loués durant la période des travaux de surélévation, en raison des nuisances sonores importantes prévisibles.

Bien que l'appelant ait allégué lors des plaidoiries finales de première instance que le maintien de l'intimée était de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée des travaux de surélévation projetés, force est de constater que l'appelant a échoué à en apporter la preuve.

Comme le retient à juste titre le Tribunal, les enquêtes n'ont pas confirmé un tel allégué.

Le témoin L_____, architecte en charge du projet, a en effet déclaré que : "sur le plan technique, il était possible d'effectuer de tels travaux en maintenant les locataires en place, bien que naturellement un tel chantier implique des nuisances".

Le témoin I_____ a également admis qu'il : "[...] était théoriquement tout à fait possible d'effectuer de tels travaux de surélévation en maintenant les locataires en place".

En outre, l'appelant, a admis que l'intimée était la seule locataire à avoir vu son bail résilié, ce qui signifie implicitement que la présence de l'intimée dans les locaux n'est en soi pas de nature à compliquer les travaux.

L'appelant tente de prouver le contraire en produisant un rapport d'intervention de la société D_____ du 20 décembre 2016 (pièce 40), lequel avait pour objectif d'informer la régie au sujet des installations de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) situées en toiture de l'immeuble et duquel il ressort que le monobloc installé sur le toit traiterait les bureaux loués par l'intimée.

Cette pièce ne permet pas de comprendre en quoi la présence de climatiseurs de l'intimée sur le toit et la présence de l'intimée dans les locaux engendreraient un accroissement des difficultés, du coût et de la durée des travaux.

Le fait que l'intimée ait à plusieurs reprises communiqué ses craintes quant à la possibilité pratique d'exercer son activité durant l'exécution des travaux projetés - lesquels pourraient compromettre son activité - et quant à la difficulté pour elle de trouver de nouveaux locaux, n'est pas de nature à remettre en cause l'argumentation des premiers juges.

En effet, bien qu'il était légitime que l'appelant parte du principe que l'intimée éprouverait de grandes difficultés à rester dans les locaux en cas de réalisation des travaux projetés, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que le motif du congé n'était pas digne de protection puisque ce dernier consiste uniquement dans le fait

que l'activité spécifique exercée par l'intimée serait incompatible avec les nuisances inhérentes aux travaux envisagés.

En procédant de la sorte, l'appelant s'est donc effectivement substitué à l'intimée pour décider à sa place si elle pouvait ou non continuer à exercer son activité dans les locaux loués pendant les travaux prévus.

Le Tribunal ne s'est ainsi pas livré à une constatation et appréciation inexacte des faits et des preuves afin d'annuler le congé, comme le reproche l'appelant dans son premier grief.

Le premier grief de l'appelant est ainsi infondé.

3.3 L'appelant fait également grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il n'avait pas fourni de renseignements suffisamment précis quant à ses intentions de mener à bien ou non son projet de surélévation, laissant ainsi l'intimée dans l'idée qu'une solution serait trouvée et qu'elle n'avait pas à craindre un congé, de sorte qu'elle n'avait pas eu la possibilité de proposer au bailleur d'évacuer provisoirement les locaux.

Ce grief se réfère à la motivation subsidiaire que le Tribunal développe au considérant 5.5, selon laquelle le Tribunal fédéral considère que les règles de la bonne foi exigent du bailleur qu'il donne l'occasion au locataire de lui proposer, avant la réception du congé, d'évacuer les locaux pendant la durée des travaux puis de les réintégrer après leur exécution. L'appelant se réfère aux arrêts du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 et 4A_619/2014 du 25 juin 2015.

Il n'est pas nécessaire d'examiner ladite motivation subsidiaire, dès lors que le congé est contraire aux règles de la bonne foi, pour les raisons développées ci-dessus sous considérant 3.2.

3.4 Enfin, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir omis de constater que l'intimée n'a pas demandé la motivation du congé, ce qu'elle était en droit de faire en vertu de l'art. 271 al. 2 CO, démontrant ainsi qu'elle était parfaitement au fait des motifs et de la nature de la situation.

Au vu des explications susmentionnées, ce grief est infondé dans la mesure où il n'est pas pertinent pour la solution du litige.

4. En définitive, le jugement entrepris sera confirmé. Il est ainsi superflu d'examiner les griefs soulevés par l'intimée.
5. 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 17 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/27/2017 rendu le 12 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15947/2015.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.

La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 2.1.