



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16129/2017

ACJC/357/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié rue _____, _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 août 2019, comparant par Me Jean DONNET, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

SYNDICAT B_____, sise _____, _____ Berne, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.03.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/757/2019 du 16 août 2019, reçu par A_____ le 29 août 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 19 juin 2017 avec effet au 31 décembre 2017, notifié à celui-ci pour les locaux commerciaux d'une surface d'environ 77 m² au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), prolongé le bail à loyer relatif auxdits locaux commerciaux d'une durée de trois ans, soit avec effet au 31 décembre 2020 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. Par acte expédié le 30 septembre 2019 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut, avec suite de frais, principalement, à l'annulation du congé du 19 juin 2017 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Dans sa réponse du 31 octobre 2019, SYNDICAT B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué.

Les parties ont été informées le 28 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. Par contrat de bail du 17 septembre 2012, SYNDICAT B_____ - association dont le but est la représentation et l'encouragement des intérêts sociaux, économiques, politiques, professionnels et culturels des salarié-e-s (ci-après : l'association, la bailleresse ou l'intimée) - a remis à bail à A_____ - chirurgien _____ (spécialité) FMH (ci-après : le locataire ou l'appelant) - un local commercial d'environ 77 m² au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève, destiné à l'exploitation d'un cabinet médical.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation avec un préavis de six mois. Le loyer annuel, indexé à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail, a été fixé à 30'000 fr. par an, plus 1'440 fr. par an d'acompte de charges.

b. SYNDICAT B_____ occupe une surface de 1'457 m² au chemin 2_____ (interrogatoire B_____), ainsi que des locaux, dont la surface ne résulte pas de la procédure, à la rue 1_____ (témoignage C_____).

c. Par avis de résiliation du 19 juin 2017, la bailleresse a résilié le bail du local commercial loué à A_____ avec effet au 31 décembre 2017, en indiquant dans le

courrier accompagnant l'avis qu'elle souhaitait "*agrandir ses bureaux situés Rue 1_____/3_____, dès le 1^{er} janvier 2020*".

d. Par requête déposée le 14 juillet 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a sollicité la constatation de la nullité du congé, subsidiairement son annulation, plus subsidiairement une prolongation de bail d'une durée de six ans. Non conciliée le 7 décembre 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 22 janvier 2018.

Le locataire a allégué qu'il avait investi 300'000 fr. pour la modernisation des locaux et des équipements ainsi que pour la reprise de la clientèle et du *goodwill*. Depuis son installation, il avait développé une importante activité médicale et chirurgicale, en collaboration étroite avec les praticiens de la région. Il a estimé son chiffre d'affaires moyen à 650'000 fr. pour un bénéfice de 350'000 fr. Il employait deux infirmières. Par ailleurs, les frais de réinstallation dans d'autres locaux nus s'élèveraient à 500'000 fr. En outre, la résiliation du bail aurait pour lui et son personnel des conséquences "*très pénibles*" sans que les intérêts de la bailleuse le justifient. Enfin, la validité de la résiliation du bail ne pouvait être examinée qu'après la production par la bailleuse des pièces permettant d'établir la "*réalité tangible*" du projet des travaux envisagés. Il devait pouvoir se prononcer sur "*la réalité des travaux et leur envergure*".

e. Dans sa réponse du 9 mars 2018, la bailleuse a conclu à la validation du congé et au déboutement du locataire de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle a allégué qu'elle souhaitait reprendre possession des locaux commerciaux sis rue 1_____, dans la mesure où des travaux de démolition et de reconstruction étaient prévus dans l'immeuble sis chemin 2_____ à Genève, dans lequel se situaient actuellement ses bureaux. Son déménagement allait permettre l'exécution des travaux précités. Par ailleurs, l'immeuble sis rue 1_____/boulevard 3_____ était situé en plein centre-ville, à proximité immédiate de la gare D_____ et offrait une visibilité incontestable, contrairement à l'immeuble sis chemin 2_____ situé dans le quartier de E_____, ce qui allait constituer un atout pour le syndicat dont le siège était à Berne et dont les membres se rendaient à Genève en train. Tous les baux commerciaux des immeubles sis boulevard 3_____ et rue 1_____ et _____ avaient été ou allaient être résiliés, afin de permettre à la bailleuse d'installer ses bureaux dans les immeubles précités. Suite à des contestations de congé déposées par deux locataires des immeubles sis rue 1_____ et boulevard 3_____ (F_____ et G_____ SARL), des accords avaient été trouvés entre les parties portant sur une prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2020. Une requête en évacuation avait été déposée par la bailleuse le 13 février 2018 contre H_____, locataire d'un bureau situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____, dans la mesure où ce locataire n'avait pas restitué les locaux au 31 janvier 2018, date pour laquelle son contrat de bail avait été résilié.

La bailleresse a produit des pièces établissant ces dernières allégations.

f. Lors de l'audience du 9 mai 2018, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

A_____ a déclaré que depuis la résiliation du bail, il avait entamé quelques recherches pour de nouveaux locaux, auprès de certains confrères ainsi que certains patients. Son objectif était la reprise de locaux et non pas le partage de ceux-ci. L'estimation de ses frais de réinstallation à hauteur de 500'000 fr. était basée sur les discussions qu'il avait eues avec ses confrères, prenant notamment en compte la création d'un nouveau système informatique, un bloc opératoire, une radiologie, ainsi que les démarches administratives y relatives. Seule une partie du matériel pourrait être déplacée, l'autre ayant été fabriquée sur mesure. Le taux d'occupation de ses deux employées était de 40% chacune. L'essentiel de sa pratique chirurgicale s'effectuait dans son cabinet; il pratiquait une vingtaine d'interventions par année dans des cliniques. Il avait 45 ans et ses revenus étaient directement tirés de ses activités. Sa patientèle médicale lui était adressée par des médecins notamment généralistes du quartier, alors que sa patientèle _____, pour des interventions spécifiques, lui était adressée par des confrères n'étant pas dans le quartier.

I_____, cheffe de projets de SYNDICAT B_____, a déclaré que le projet du chemin 2_____ consistait en la démolition complète de l'immeuble et en la reconstruction d'environ trente-deux logements et de quelques surfaces administratives. Ce projet avait été validé par la Ville de Genève mais aucune demande d'autorisation de construire n'avait encore été déposée. La bailleresse attendait de disposer de tous les éléments afin d'étudier les possibilités d'aménagement et, cas échéant, les travaux nécessaires qu'elle engagerait avec l'aide du bureau J_____ SA. Ce projet était suspendu, dans l'attente de savoir si les bureaux et le personnel de la bailleresse, environ soixante personnes, pourraient être transférés à la rue 1_____. L'ensemble de l'activité de l'association pour la région de Genève serait ainsi centralisé à la rue 1_____. Pour investir les locaux, la bailleresse devait résilier tous les baux commerciaux de la rue 1_____. La résiliation de ces baux était par conséquent l'unique obstacle à son transfert. Elle pourrait récupérer une surface totale de 921 m², alors qu'elle occupait au chemin 2_____ une surface totale de 1'457 m². Les baux d'habitation n'avaient pas à être résiliés. A l'exception du locataire K_____ SA, lequel occupait tout le 1^{er} étage, tous les baux commerciaux avaient été résiliés. Deux contestations avaient été résolues par des accords et des prolongations uniques au 30 juin 2020. Enfin, la bailleresse avait mentionné dans l'avis de résiliation des locataires le début des travaux au 1^{er} janvier 2020, puisque la dernière échéance contractuelle fixée aux locataires de l'immeuble était le 31 décembre 2019.

g. Lors de ses audiences des 5 septembre 2018 et 9 janvier 2019, le Tribunal a procédé à l'audition des témoins proposés par les parties.

C_____, architecte au sein de J_____ SA, a confirmé que son bureau avait reçu mandat pour un projet de démolition de l'immeuble chemin 2_____ et la construction d'un nouveau bâtiment à des fins de logements bon marché et peut-être des ateliers et bureaux. Une étude de faisabilité afin de valoriser le site avait été initiée en 2013 par le bureau d'architectes; celle-ci avait été soumise à la Commission d'architecture de l'Office de l'urbanisme une première fois le 7 mai 2014, puis une seconde fois le 15 octobre 2014, pour aboutir à un préavis favorable le 7 novembre 2014. En parallèle, le bureau d'architectes avait commencé à élaborer des études pour l'immeuble sis chemin 1_____, comme par exemple l'établissement de plans. Le projet 1_____ avait pour but de relocaliser une partie des membres du SYNDICAT B_____ présents au chemin 2_____, sans quoi le projet de démolition du bâtiment ne pourrait aboutir. S'agissant des travaux projetés au chemin 1_____, l'immeuble n'était plus aux normes de sécurité et incendie, le bâtiment datant de 1878. Celui-ci étant protégé, le Service des monuments et sites était également impliqué. En mai 2018, un projet de répartition des surfaces de l'immeuble rue 1_____ avait été transmis à la propriétaire, laquelle devait encore se déterminer après consultation notamment du siège de B_____ à Berne.

L_____, infirmière et assistante au sein du cabinet médical du locataire depuis 5 ans, a déclaré qu'elle travaillait actuellement deux jours par semaine, sa collègue M_____ travaillant deux autres jours. Elle avait été employée durant 25 ans par le prédécesseur du locataire. Le locataire avait tout refait dans le cabinet, soit les peintures et le parquet, et avait changé le mobilier, ainsi que l'agencement de l'entrée du cabinet. Il avait également dû acquérir de nouveaux appareils médicaux afin de respecter les nouvelles normes applicables. L'activité du locataire s'était élargie par rapport à celle de son prédécesseur, dans la mesure où il ne s'occupait plus uniquement de _____ mais réalisait également des _____. A_____ n'avait pas récupéré la patientèle qu'il pouvait espérer et avait dû créer un nouveau réseau avec d'autres médecins. Il avait néanmoins beaucoup de patients habitant le quartier. Le chiffre d'affaires du cabinet avait progressé depuis le début de l'activité du locataire; elle l'estimait entre 500'000 et 550'000 fr. Le témoin ne s'occupait pas de la comptabilité mais avait une vue d'ensemble du chiffre d'affaires, dans la mesure où elle s'occupait de la facturation pour laquelle elle remettait mensuellement un résumé au médecin.

N_____, médecin _____ généraliste, a déclaré qu'il avait collaboré avec le prédécesseur de A_____, le Dr O_____, pendant 30 ans. Lui-même avait entre 25'000 et 30'000 fichiers de patients dont 10 à 15% étaient adressés au Dr O_____ pour des interventions _____ et amélioré le cabinet médical, en

proposant une gamme de soins plus étoffée que son prédécesseur, s'agissant notamment des _____.

P_____, chirurgien _____, ami du locataire, a déclaré que dans la profession, il était beaucoup plus agréable de reprendre un cabinet actif avec sa clientèle, dans la mesure où il était extrêmement rare qu'un patient contacte un chirurgien _____ sans référence. L'activité était selon lui très géo-localisée et rattachée à un endroit ou une région, de sorte que la proximité était importante. Personnellement il avait commencé son activité d'indépendant sans reprendre de patientèle ni de matériel ou de locaux médicaux, et avait ainsi dû créer un réseau avec d'autres médecins. Le locataire avait dû effectuer des rénovations importantes dans son cabinet; il avait visité ledit cabinet une fois que l'installation du locataire avait été terminée.

Q_____, de la fiduciaire en charge de la comptabilité du locataire, a déclaré que les montants investis par ce dernier lors de la reprise du cabinet étaient importants, sans toutefois être en mesure de les préciser. Le chiffre d'affaires moyen du cabinet médical se situait, de tête, entre 400'000 et 450'000 fr., et était constant depuis 2 à 3 ans. Spécialisé dans la comptabilité d'activités médicales, il a qualifié la situation du locataire comme étant usuelle.

h. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs plaidoiries finales.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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, BSK ZPO, 2^{ème} éd., 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du local commercial, sans les charges, est de 30'000 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (30'000 fr. × 3 ans = 90'000 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 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).

- 2.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié le caractère abusif du congé litigieux. Il fait valoir que le motif du congé est *"extrêmement imprécis et ne permet aucunement au juge de se prononcer sur la réalité des travaux et de leur envergure"*. Les déclarations de I_____ et C_____ ne permettent à son avis pas de retenir que son départ définitif des locaux serait nécessaire. Si la bailleresse occupe une surface totale de 1'457 m² au chemin 2_____, l'on peine à comprendre pourquoi elle n'a pas résilié le bail de K_____ SA, qui occupe un étage entier. Ainsi, si le but de l'intimée est réellement de centraliser l'ensemble de son activité à la rue 1_____, son projet n'est pas réalisable en l'état, puisqu'elle ne dispose pas de la surface nécessaire pour ce faire. Par ailleurs, l'intention de mandater un bureau d'architectes n'est pas suffisante pour justifier la résiliation, puisque la réalisation du projet de démolition/reconstruction n'est pas certaine, mais tout au plus envisagée. Le témoignage C_____ ne permet pas d'apprécier l'ampleur et la réalité des travaux projetés à la rue 1_____ en l'absence de tout document démontrant l'existence des études dont fait état le témoin. S'agissant du projet de démolition au chemin 2_____, à l'exception d'un préavis favorable du 7 novembre 2014, aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que la bailleresse disposait, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment mûr et élaboré, pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. Aucune demande d'autorisation de construire n'a en outre été déposée.

- 2.1** **2.1.1** 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).

2.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : 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 les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). 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).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est 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 déjà cité consid. 3.2; 4A_484/2012 du 28 février 2013 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

2.1.3 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), 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).

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 p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3).

2.1.4 Lorsque le congé ordinaire, généralement de baux d'habitations, est donné par le bailleur en vue de travaux de rénovation, de transformation ou d'assainissement, la jurisprudence exige que le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 à 3.2.3; 135 III 112 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2014 du 23 janvier 2015

consid. 2.1.1). Il en va de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Dans les deux cas, il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1).

2.1.5 Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.1).

2.1.6 C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, le bail de l'appelant n'a pas été résilié en vue d'exécuter des travaux de transformation dans l'immeuble où se trouve le local commercial litigieux, mais au motif que la bailleuse souhaite s'installer dans ledit local. L'intimée a invoqué et précisé ce même motif dans la procédure et n'a pas varié dans ses allégations : elle entend agrandir la surface qu'elle occupe déjà dans l'immeuble de la rue 1_____ et transférer dans cet immeuble l'activité qu'elle exerce actuellement dans l'immeuble situé au chemin _____.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner la nature des travaux envisagés dans ce dernier immeuble, en particulier si le projet évoqué par le témoin C_____ est suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence de locataires entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés.

Le locataire n'a pas établi que le motif du congé ne serait pas réel ou ne constituerait qu'un prétexte destiné à cacher la nature abusive de la résiliation. Au contraire, l'interrogatoire de l'intimée et le témoignage C_____, ainsi que les pièces produites en relation avec les congés notifiés à d'autres locataires de l'immeuble de la rue 1_____, corroborent les allégations de la bailleuse. Le fait

que celle-ci n'a pas résilié le bail de la locataire du 1^{er} étage de l'immeuble de la rue 1_____ ne change pas cette constatation. Il y a enfin lieu de rappeler que le besoin invoqué, à l'appui d'une résiliation ordinaire, par le bailleur qui entend utiliser les locaux lui-même n'a pas besoin d'être immédiat ou urgent.

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a validé le congé litigieux. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera ainsi confirmé.

3. Subsidiairement, l'appelant fait grief au Tribunal de lui avoir accordé une prolongation qui ne suffit pas à pallier les conséquences pénibles qu'aura pour lui un déménagement. Il sollicite une prolongation du bail de six ans.

3.1 Selon 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. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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 de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 précité consid. 2a). 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 (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral

4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2; 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1).

L'absence de démarches en vue de trouver une solution de remplacement constitue un facteur à prendre en considération même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2; 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 3.2 et les références).

Les investissements faits par le locataire dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte. En effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé, avec le bailleur, un accord afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd. 207, n. 30 ad art. 272 CO).

Le besoin du bailleur doit être sérieux, concret et actuel (LACHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 1007, ch. 3.9).

3.2 En l'espèce, la pesée des intérêts à laquelle ont procédé les premiers juges n'est pas critiquable. Comme l'a relevé pertinemment le Tribunal, les efforts du locataire pour se constituer une patientèle locale doivent être relativisés, dans la mesure où la durée du bail de cinq ans ne permet pas d'admettre un enracinement de celui-ci dans le quartier. Au demeurant, il s'agit là d'un inconvénient lié à la résiliation elle-même et ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi. Par ailleurs, les investissements faits par le locataire dans les locaux litigieux ne constituent pas non plus un critère entrant en ligne de compte. De plus, les recherches de locaux de remplacement alléguées par l'appelant, au demeurant non documentées, sont insuffisantes. Enfin, le bail a été résilié il y a plus de deux ans et demi, période que le locataire aurait pu mettre à profit pour effectuer lesdites recherches.

Cela étant, la prolongation de trois ans accordée par le Tribunal tient compte équitablement du fait que le besoin de la bailleuse ne revêt pas une urgence particulière - celle-ci ayant accordé à d'autres locataires de l'immeuble des prolongations de bail venant à échéance au 30 juin 2020 - ainsi que de l'impact du congé sur l'activité du locataire. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que cet impact serait moindre si une prolongation plus longue lui était octroyée.

Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également (ch. 2 du dispositif).

- 4.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 septembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/757/2019 rendu le 16 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16129/2017-5-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.