

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17933/2012

ACJC/691/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JUIN 2015

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2014, représenté par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Mike Hornung, avocat, 9, place du Bourg-de-Four, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.06.2015.

EN FAIT

- A. Statuant par jugement du 18 août 2014 (JTBL/909/2014), communiqué aux parties par pli du 19 août 2014, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont procédé à l'analyse de la validité du congé sous l'angle de l'art. 271 CO afin de déterminer si B_____ s'était prévalu d'un motif contraire à la réalité lors de la résiliation du contrat et, ce faisant, aurait commis un acte illicite, respectivement une violation contractuelle. Les premiers juges ont relevé que l'instruction de la cause avait permis de démontrer que le motif à la base du congé, soit la volonté de B_____ de mettre l'appartement litigieux à la disposition de son fils qui souhaitait entreprendre des études à l'EPSU, était sérieux, concret et n'avait jamais varié au cours de l'instruction. Les premiers juges ont également souligné qu'il était sans importance que le motif du congé ait cessé d'exister par la suite.

Par ailleurs, les premiers juges ont relevé que A_____ n'avait aucunement prouvé, ni même rendu vraisemblable, que la réelle intention de B_____ était en réalité de vendre l'appartement dont est litige. Ainsi, compte tenu des éléments qui précèdent, les premiers juges ont retenu que B_____ n'avait pas induit A_____ en erreur quant au motif de la résiliation du contrat de bail, n'avait partant pas commis d'acte illicite, respectivement de violation contractuelle, et a ainsi débouté A_____ de toutes ses conclusions en paiement de dommages-intérêts.

- B. a. Par acte reçu par le greffe de la Cour de céans en date du 22 septembre 2014, A_____ a formé appel à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 août 2014 dont il sollicite l'annulation. Ceci fait, A_____ conclut au versement par B_____ d'une indemnité d'un montant total de 298'832 fr. 55, à titre de dommages-intérêts, se décomposant comme suit : 66'817 fr. relatifs au delta des loyers anciens et actuels, 17'317 fr. 50 pour les intérêts de la dette hypothécaire, 179'698 fr. 05 relatifs aux frais de déménagement et d'aménagement du nouveau cabinet, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011, 30'000 fr. à titre de perte d'exploitation pendant la durée du déménagement dans les locaux, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011 et 5'000 fr. à titre d'indemnisation du tort moral, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011. A_____ conclut également au déboutement de B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de son appel, A_____ conteste la réalité du motif de congé invoqué par B_____ et retenu par les premiers juges et affirme que le besoin invoqué n'était qu'un prétexte pour obtenir son départ. En effet, il affirme que le véritable motif du congé résidait dans la volonté de B_____ de vendre l'appartement litigieux afin de financer sa retraite, le précité et C_____, futur acheteur, ayant

vraisemblablement commencé à discuter de la vente de l'appartement au mois de février ou mars 2011 déjà.

Par ailleurs, A_____ relève l'absence totale de crédibilité du motif invoqué en retenant notamment les faits suivants : D_____, fils de B_____, ne s'est inscrit à l'EPSU que le 7 juin 2010 alors que la résiliation du bail date du 11 mai 2010, il a effectué son changement d'adresse au 1_____ en avril 2011, il n'a jamais emménagé dans l'appartement litigieux, n'a jamais résilié son contrat de bail portant sur un appartement sis 2_____ à _____ (GE), et a annoncé son départ de l'appartement sis 1_____ pour le 15 novembre 2011 sans y avoir jamais habité. Par ailleurs, les travaux devisés en mars et avril 2011 n'ont jamais été effectués et D_____ a admis n'avoir pas besoin d'un si grand appartement et finalement sa seule motivation pour habiter dans ledit appartement était d'économiser le coût des trajets entre _____ (GE) et la gare de Cornavin. Compte tenu de ce qui précède, A_____ considère que le motif du congé a été fabriqué uniquement pour les besoins de la cause et que D_____ n'a en réalité jamais eu l'intention de s'installer dans l'appartement litigieux.

A_____ relève qu'en 2010, il a de bonne foi cru les allégations de B_____ relatives au besoin de son fils, alors qu'en réalité, il a été trompé par son bailleur qui a ainsi violé les art. 41 CO et 97 CO. Finalement, A_____ souligne qu'il a consenti de nombreux frais constitutifs d'un dommage et qu'il n'aurait jamais quitté l'appartement si B_____ n'avait pas allégué le besoin de son fils, de telle sorte qu'il y a un lien de causalité naturelle et adéquate dans le cas d'espèce.

b. Dans le délai imparti, B_____ a répondu à l'appel et a conclu au rejet dudit appel ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris. A l'appui de sa réponse, B_____ relève que l'appartement litigieux faisait bel et bien partie d'un plan de retraite et qu'il souhaitait le récupérer avant ses 64 ans, raison pour laquelle il n'avait accordé un renouvellement du bail que pour une durée de cinq ans, soit pour la période courant du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2010. B_____ souligne que la chronologie des faits telle que retenue par les premiers juges établit clairement qu'il n'a eu l'intention de vendre l'appartement litigieux qu'à compter du mois d'octobre 2011, soit bien après la notification du congé au mois de mai 2010.

Pour le surplus, B_____ relève que son fils, D_____, avait bien prévu de s'installer dans les locaux afin de se rapprocher de ses nouveaux centres d'intérêts, ce qui a de surcroît été démontré durant l'instruction de la cause. Ce projet était ainsi sérieux et concret et il n'est pas pertinent que le besoin personnel d'un proche ait cessé d'exister par la suite, le congé demeurant valable. Il rappelle que D_____ n'a pas emménagé dans l'appartement litigieux à cause de son accident survenu au mois de janvier 2011 et qu'il a ainsi été contraint de revoir le sort des locaux litigieux.

Finalement, B_____ soutient que le projet de vente de l'appartement a vu le jour uniquement à l'automne 2011 et est ainsi largement postérieur à la résiliation du contrat de bail de A_____, ce qui permet d'écarter la thèse du motif mensonger alléguée par l'appelant.

c. Par courrier du greffe de la Cour du 28 novembre 2014 les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. B_____ était propriétaire d'un appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève qu'il avait acquis par acte de vente des 8 et 15 juillet 1982.

A une date indéterminée, l'affectation d'habitation de l'appartement précité a été modifiée en affectation commerciale. Le Département des travaux publics a toléré ce changement d'affectation pour autant que l'appartement soit impérativement restitué à l'habitation lorsqu'il ne serait plus la propriété de B_____ pour cause de vente, de succession ou pour tout autre motif, ce que B_____ s'est engagé à respecter par attestation du 10 octobre 1988.

b. En date du 12 juin 1995, B_____ a conclu un contrat de bail à loyer avec A_____ portant sur une surface de 165 m² environ sise au 3^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un cabinet médical.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, soit pour la période courant du 1^{er} juillet 1995 au 30 juin 2005, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

En dernier lieu, le loyer annuel des locaux considérés, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 38'400 fr., charges non comprises, à compter du 1^{er} juillet 1999. Par convention du 22 juin 1995, B_____ et A_____ ont convenu que les charges mensuelles s'élevaient à 2'160 fr. La garantie de loyer a été fixée à 9'000 fr.

c. En date du 15 décembre 2005, B_____ et A_____ ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer portant sur le local commercial litigieux sis au 3^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____ pour une période de cinq ans, soit pour la période courant du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2010, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

En dernier lieu, le loyer annuel des locaux considérés, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 44'160 fr., charges non comprises,

à compter du 1^{er} janvier 2007. La garantie de loyer a été maintenue à 9'000 fr. et les charges mensuelles à 2'160 fr.

d. En date du 11 mai 2010, B_____ a résilié le contrat de bail à loyer de A_____ pour le 31 décembre 2010, soit pour l'échéance contractuelle du bail. Le congé était motivé par la volonté de B_____ de récupérer la surface de bureau litigieuse afin de la réaffecter à l'habitation pour y loger ses enfants.

e. En date du 7 juin 2010, D_____, fils de B_____, s'est inscrit à l'Ecole de Préparation et Soutien Universitaire (EPSU) afin d'intégrer par la suite l'Université de Lausanne. D_____ a expliqué, par attestation du 19 juillet 2010, qu'il souhaitait s'installer dans l'appartement sis 1_____ afin d'être plus proche de la gare de Cornavin eu égard au fait qu'il allait poursuivre ses études à Lausanne.

f. A_____ a contesté ce congé en temps utile par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il a conclu à l'annulation du congé ainsi qu'à l'octroi d'une pleine et entière prolongation du bail d'une durée de six ans, échéant le 30 décembre 2016. Il a également conclu au droit de quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

g. En date du 15 novembre 2010, B_____ et A_____ ont déposé des conclusions d'accord par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, homologuées lors de l'audience de conciliation tenue en date du 23 novembre 2010, hors la présence des parties. B_____ et A_____ ont convenu que la résiliation du bail était acceptée par le locataire pour le 31 décembre 2010, qu'une unique prolongation de bail d'une durée de six mois venant à échoir le 31 juillet 2011 était accordée au locataire, que le locataire était autorisé à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois, que le locataire était autorisé à restituer les locaux dans leur état actuel, en particulier qu'il n'avait pas à démonter et évacuer les aménagements effectués notamment pour la salle acoustique, que le bailleur accordait au locataire une indemnité de départ équivalant à trois mois de loyer et que le bailleur s'engageait à restituer au locataire la garantie de loyer constituée auprès de la Banque Migros d'un montant de 9'000 fr. dès la remise des clés.

h. Le 2 décembre 2010, E_____ a conclu un contrat de bail à loyer avec A_____ portant sur des bureaux d'environ 119,1 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis 3_____ à Genève. Les bureaux étaient destinés à l'exploitation d'un cabinet médical exclusivement.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de quinze ans, soit pour la période courant du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2025, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. En dernier lieu, le loyer annuel, réputé adapté à l'Indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 49'980 fr.

Les charges mensuelles des locaux considérés ont été fixées à 2'976 fr. et la garantie de loyer a été fixée à 12'495 fr.

En dates des 14 et 16 décembre 2010, A_____ a conclu un contrat de bail à loyer portant sur un dépôt de 16 m² environ sis au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble situé 3_____ à Genève, propriété E_____, ainsi que deux contrats de bail portant sur les parkings intérieurs n^{os} 4_____ et 5_____, propriétés de F_____.

i. Par courrier du 23 décembre 2010, A_____ a informé le conseil de B_____ qu'il restituerait les clés des locaux en date du 31 mars 2011. Conformément à leur accord, les loyers des mois de janvier à février 2011 ne seraient pas payés. A_____ sollicitait également la restitution de la garantie de loyer dès la remise des clés.

j. Le 6 janvier 2011, D_____ s'est cassé le poignet suite à une chute à vélo qui a nécessité une opération chirurgicale en date du 11 janvier 2011.

k. Par courrier du 27 janvier 2011, D_____ a sollicité de l'Ecole de Préparation et Soutien Universitaire (EPSU) le remboursement de l'écolage puisqu'il n'était plus en mesure de poursuivre son cursus de professeur de gymnastique suite à son accident du 6 janvier 2011. En effet, par certificat médical du 24 janvier 2011, le Dr G_____ a certifié que D_____ souffrait d'un traumatisme au poignet gauche qui rendait la profession de professeur de gymnastique très problématique et qu'il était préférable qu'il renonce à cette formation.

l. Au mois de mars et d'avril 2011, B_____ a requis divers devis afin de réaffecter les locaux litigieux à l'usage d'habitation. Il souhaitait notamment effectuer des travaux d'électricité, de parqueterie et de peinture.

m. Par courrier du 27 avril 2011, D_____ a informé l'Office cantonal de la population qu'il était domicilié depuis le 15 avril 2011 au 1_____ à Genève.

n. En date du 16 novembre 2011, D_____ a informé l'Office cantonal de la population qu'il était à nouveau domicilié au 2_____ à _____ (GE) depuis le 1^{er} novembre 2011.

o. En date du 8 décembre 2011, B_____ a conclu avec C_____ et son épouse une promesse de vente et d'achat sous condition suspensive avec droit d'emption portant sur l'appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Le prix de vente a été fixé à 1'400'000 fr.

L'acte de vente portant sur l'appartement précité a été dressé par-devant Maître H_____, notaire, en date du 14 février 2012. L'entrée en possession et jouissance des droits de propriété a été fixée au 15 février 2012. L'acte de vente a été inscrit au Registre foncier le 15 février 2012.

p. Préalablement à la promesse de vente et à l'acte de vente, le Département des constructions et des technologies de l'information avait autorisé la vente dudit appartement par arrêté du 5 décembre 2011 et conformément à l'art. 39 al. 4 let. a et b LDTR.

q. Par acte du 22 août 2012, A_____ a formé une demande en paiement par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre de B_____. Il a conclu à la condamnation de B_____ au versement des montants suivants : 66'327 fr. relatifs au delta des loyers anciens et actuels, 17'317 fr. 50 pour les intérêts de la dette hypothécaire, 185'999 fr. 35 fr. relatifs aux frais de déménagement et d'aménagement du nouveau cabinet, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011, 30'000 fr. à titre de perte d'exploitation pendant la durée du déménagement dans les locaux, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011 et 5'000 fr. à titre d'indemnisation du tort moral, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011.

La cause a été déclarée non conciliée le 6 novembre 2012 et A_____ a introduit la présente cause par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 21 novembre 2012.

Faisant suite à l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 17 décembre 2012, A_____ a complété son écriture du 21 novembre 2012 en indiquant pour chaque point les offres de preuve nécessaires tout en persistant intégralement dans toutes ses conclusions.

r. Dans son mémoire-réponse du 25 février 2013, B_____ a conclu au déboutelement de A_____ de toutes ses conclusions.

s. Lors de l'audience de débats du 20 juin 2013, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions respectives.

t. B_____ a déclaré qu'il ne souhaitait pas s'engager à trop long terme, lors du renouvellement du contrat, parce que l'appartement querellé faisait partie de son plan de retraite. Il souhaitait pouvoir récupérer, à terme, mais avant ses 64 ans, le logement, ce dont il avait fait part à A_____ afin que ce dernier soit conscient qu'il pourrait être amené à déménager durant sa carrière. La durée de renouvellement de cinq ans n'avait pas été un réel sujet de discussion. Il avait acquis cet appartement avec son épouse en 1982-1983. A_____ savait qu'il allait devoir déménager. Le précité avait déjà précédemment pensé qu'il avait été victime d'un congé punitif. B_____ avait déclaré à la Commission de conciliation qu'il était plus proche de la retraite que A_____, raison pour laquelle il n'envisageait pas un bail renouvelable sur une longue période. Il a relevé qu'il était propriétaire, avec sa femme, d'un appartement dans lequel ils vivaient et d'une maison à la route d'Hermance qui était louée. Son fils avait eu l'intention de venir habiter au 1_____ mais n'avait toutefois jamais donné le congé concernant

son appartement à _____ (GE). B_____ a noté que la rue 1_____ était stratégiquement une bonne situation dans la mesure où son fils allait suivre des cours à la rue 6_____ et ensuite à Lausanne et aurait ainsi été proche de la gare de Cornavin. Le loyer de 960 fr. payé par son fils pour l'appartement de _____ (GE) était abordable et B_____ s'en acquittait. L'appartement litigieux faisait encore l'objet d'une hypothèque et il avait la double affectation, habitation et local commercial. Il n'y avait pas de salle de bains ni de cuisine. Les travaux envisagés n'avaient jamais été effectués suite à la commande de devis. Concernant l'appartement sis 1_____, A_____ lui avait fait part de la difficulté d'accès pour des personnes âgées compte tenu des marches à monter pour accéder à l'ascenseur. B_____ a relevé que le nouveau cabinet de A_____ lui permettait un accès de plain-pied et que les patients pouvaient se garer dans le sous-sol du centre commercial. Après sa formation de médecin-dentiste, B_____ avait exercé durant trois ans dans des camps de réfugiés en Asie avant de revenir en 1982 à Genève. Il avait deux enfants. Sa fille avait eu de gros problèmes de santé lorsqu'elle avait 17 ans dont elle gardait encore des séquelles. Son fils avait été affecté par cette situation et souffrait d'une pathologie au dos. Suite à ces événements, B_____ avait pensé à la situation financière de sa famille, n'ayant pas de fortune personnelle et tous ses revenus reposant sur son activité professionnelle. Après son accident de vélo, les médecins avaient déconseillé à D_____ d'entreprendre les études d'éducation physique qu'il souhaitait entamer. B_____ a indiqué qu'il ne disposait pas de caisse de retraite financée par un employeur. Il avait investi 600'000 fr. pour son installation en 1989 environ. Il avait acheté la maison de son oncle qu'il n'envisageait toutefois pas de vendre dans la mesure où il en tirait quelques revenus. Sa mère était propriétaire d'un appartement dans le canton de Genève.

u. Lors de cette même audience, A_____ a déclaré que le second bail avait été conclu pour une durée de cinq ans et non pas de dix ans car il s'agissait d'un renouvellement tacite, soit de cinq ans en cinq ans. Il n'avait pas sollicité un contrat de dix ans et B_____ n'avait relevé qu'en 2010 qu'il était plus proche que lui de la retraite. A_____ a relevé que son cabinet médical faisait actuellement 119 m² et qu'il se situait à proximité. Il louait également un dépôt dans le même immeuble. Il avait réalisé un chiffre d'affaire de 800'000 fr. environ pour 2010 et 2011. En 2012, il avait subi une chute de son revenu principalement due à un accident qui l'avait empêché d'exercer durant trois mois. Il avait dû réaménager dans son nouveau cabinet une salle d'audiométrie, isolée du point de vue phonique et une salle pour pouvoir stériliser les instruments. Il avait emprunté 200'000 fr. pour ce faire dont il sollicitait le remboursement des intérêts. Le centre médical "Planète dentaire" qui se trouvait dans le centre commercial des Charmilles ne faisait pas partie du centre commercial des Charmilles et A_____ n'y était pas associé. Il a également noté que l'accès de son ancien cabinet n'était certes pas satisfaisant mais qu'il n'aurait pas déménagé sans la résiliation de son bail. Son

cabinet actuel se trouvait à environ 300 mètres de l'ancien et les patients se perdaient et trouvaient difficilement l'entrée.

v. Lors de l'audience de débats principaux du 20 janvier 2014, J_____, architecte spécialisé dans l'agencement médical, a relevé que, sur mandat de A_____, il avait trouvé les locaux sis 7_____ à Genève et élaboré la conception du nouveau cabinet. Avant de signer pour les locaux sis 7_____, A_____ et lui-même avaient visité divers locaux dans le quartier concerné. Il a relevé que les pièces 9 et 10 dem. concernaient des factures relatives aux travaux effectués dans le nouveau cabinet et que ces factures avaient été payées. Les travaux sur le site avaient duré environ trois mois, ce qui ne comprenait pas les travaux préparatoires au bureau d'architecte. J_____ avait organisé le déménagement de l'ancien cabinet au nouveau, ce qui avait pris environ deux à trois semaines. Tout le matériel et les appareils avaient dû être déplacés et stérilisés, ce qui avait pour conséquence que le cabinet ne pouvait être exploité durant cette période. Les anciens meubles-fichiers étant trop hauts par rapport aux fenêtres des nouveaux bureaux, de nouveaux meubles avaient dû être achetés. Les meubles pour la salle de stérilisation avaient également dû être remplacés. L'amortissement des installations d'un cabinet tel que celui de A_____ était d'environ vingt à vingt-cinq ans.

w. Lors de cette même audience, C_____, nouveau propriétaire de l'appartement considéré, a indiqué qu'il avait une résidence secondaire au 1_____ aux 3^{ème}/4^{ème} étages. La surface du 3^{ème} étage correspondait à l'ancien cabinet médical de A_____. C_____ avait acquis l'appartement du 3^{ème} étage environ trois ans après avoir acheté l'appartement du 4^{ème}. Pour le moment, il s'agissait de deux appartements séparés car il n'avait pas encore obtenu l'autorisation de relier les deux objets. C_____ avait commencé à s'intéresser à l'acquisition de cet appartement en 2011 quand B_____ lui avait appris que son fils ne viendrait pas y habiter. L'achat d'un studio au 5^{ème} étage de l'immeuble lui ayant été refusé, C_____ avait proposé à B_____ d'acheter son appartement, puisque son fils ne pouvait venir s'y installer suite à un accident. Avant son départ, il avait croisé A_____ qui l'avait informé de ce qu'il devait quitter l'immeuble. Ce dernier croyait que c'était lui qui allait acheter l'appartement, ce que C_____ avait nié puisque normalement il devait acheter le studio du 5^{ème} étage. C'était B_____ qui lui avait annoncé que son fils allait venir dans l'appartement. Cette information lui avait forcément été communiquée après que A_____ lui avait annoncé son départ. C_____ avait croisé D_____ à plusieurs reprises et il avait constaté que ce dernier avait apposé son nom sur la boîte aux lettres. Ce n'était que quelques mois plus tard qu'il avait été informé du fait que D_____ ne pourrait finalement plus emménager dans les locaux. Il avait alors saisi l'occasion, lors d'une assemblée générale des propriétaires d'étages, d'informer B_____ de ce qu'il était intéressé à acheter son appartement si ce dernier souhaitait le vendre. C_____ avait reçu une offre d'achat deux à trois mois plus tard, à savoir cinq à six mois

avant la signature de l'acte de vente. Selon lui, le prix de vente était d'environ 1'700'000 fr., sans toutefois s'en souvenir précisément. C_____ savait qu'il y avait des travaux à effectuer puisque A_____ utilisait les locaux en tant que cabinet dentaire. Il avait cependant acheté les locaux en tant qu'appartement pour y loger ses enfants et leur nounou et afin d'y établir son bureau. Des travaux avaient déjà été effectués par B_____ suite au départ de A_____.

x. K_____, secrétaire médicale de A_____ depuis le 1^{er} avril 2007, a déclaré qu'elle avait vécu la période du changement de cabinet et donc du déménagement. Elle n'avait pas visité les nouveaux locaux avant l'emménagement. Elle savait toutefois que d'importants travaux y avaient été exécutés. Le cabinet avait dû être fermé une quinzaine de jours afin de déménager les dossiers et les meubles, et réaménager les nouveaux locaux. Il y avait 30'000 dossiers au cabinet. Elle a relevé que A_____ n'avait pas très bien réagi lors de la résiliation de son bail car le délai était très court et qu'il avait été placé devant le fait accompli. Il avait également été fâché lorsqu'il avait appris que les locaux de son ancien cabinet avaient été vendus.

y. Lors de l'audience de débats principaux du 20 janvier 2014, L_____, chargé de la comptabilité du cabinet médical de A_____ depuis une vingtaine d'années, a informé les premiers juges qu'il fallait compter environ 150'000 fr. pour l'installation d'un cabinet et 100'000 fr. de ligne de crédit, selon le nombre d'appareils dont était équipé ledit cabinet. Les archives devaient être conservées pendant dix ans. Les installations étaient souvent financées par un prêt bancaire avec une période d'amortissement de huit à dix ans. Lorsque A_____ s'était vu résilier son bail, il était conscient que ses droits étaient limités et avait préféré rechercher tout de suite de nouveaux locaux du fait également de son jeune âge au lieu de se contenter d'une prolongation de bail qui n'aurait fait que reporter ses ennuis. Il croyait se souvenir que le motif du congé résidait dans la volonté du propriétaire de loger un membre de sa famille. Il n'avait pas discuté plus en détails avec A_____ du fait que le membre de la famille n'avait finalement pas repris l'appartement. L_____ a souligné que A_____ avait dû emprunter le montant de 200'000 fr. pour financer les travaux, lequel apparaissait d'ailleurs dans les comptes 2011 du cabinet. Il croyait se rappeler qu'il avait utilisé une partie libre d'un endettement hypothécaire déjà existant sur un bien personnel. La diminution du chiffre d'affaires en 2012 résultait d'un problème d'accident dont avait été victime A_____, à la suite duquel il avait été incapable de travailler. De mémoire, il pensait que A_____ avait eu quinze jours d'arrêt d'activité complet lors de son déménagement et estimait la perte à environ 40'000 fr. sur un chiffre d'affaires approximatif de 800'000 fr. La rubrique comptable "aménagement nouveau cabinet" de 173'300 fr. correspondait à la valeur de l'aménagement du nouveau cabinet après amortissement. La trésorerie de A_____ ne lui permettait pas de renoncer à un emprunt hypothécaire étant donné que son chiffre d'affaires

pouvait fluctuer et qu'il devait pouvoir payer les divers frais, ses impôts personnels, l'AVS, ce qui représentait des sommes importantes.

z. Lors de l'audience de débats principaux du 2 avril 2014, D_____, fils de B_____, a confirmé qu'en avril 2011, il avait effectué un changement d'adresse au 1_____, sans toutefois jamais déménager à l'adresse précitée. Il souhaitait entreprendre des études à la rue 6_____. Il s'agissait d'une école préparatoire pour suivre des études de Sciences de l'Education et du Sport à Lausanne. Sa mère s'était occupée de tous ses papiers et notamment de son changement d'adresse et elle avait agi par anticipation. Le contrat de bail de son appartement actuel n'avait jamais été résilié. En raison d'un accident survenu le 6 janvier 2011, les médecins avaient informé D_____ en automne 2011 qu'il devrait renoncer aux études qu'il envisageait, raison pour laquelle il n'avait plus d'intérêt à se rapprocher de la rue 6_____, de telle sorte qu'il n'avait pas emménagé au 1_____. D_____ a confirmé être l'auteur de la pièce 23 chargée déf. ainsi que de son contenu. Il avait adressé une demande de remboursement des frais de scolarité à l'école en date du 27 janvier 2011, quitte à se réinscrire en été, puisqu'il ne savait pas exactement quelles seraient les conséquences de son accident mais que la rééducation serait longue. Il avait préféré attendre la session suivante pour voir s'il y avait quand même une possibilité qu'il s'inscrive. D_____ a relevé que la pièce 17 chargée déf. avait été rédigée par sa mère et que cette dernière s'occupait de tous ses documents. Elle lui avait fait signer ce document pour faire son changement d'adresse et pour l'encourager à entreprendre ses études. Il ne savait pas pourquoi ce courrier datait du mois d'avril 2011 mais il a précisé que le changement d'adresse avait été décidé d'un commun accord avec sa mère. Il avait visité l'appartement litigieux auparavant. Il n'avait pas besoin d'un si grand appartement mais celui-ci était situé à proximité de l'école. Il ne savait pas si des travaux avaient été prévus mais il pensait qu'il était nécessaire d'en entreprendre afin de pouvoir habiter l'appartement litigieux. Le fait d'habiter dans l'appartement litigieux lui aurait permis d'aller à l'école à pieds et d'économiser les trajets depuis _____ (GE) ainsi que son loyer puisqu'il était prévu qu'il ne paye pas de loyer. Il ignorait ce que son père avait fait de cet appartement par la suite.

aa. Lors de l'audience du 2 avril 2014, M_____, épouse de B_____, a expliqué que son époux avait résilié le bail de A_____ car à l'époque son fils voulait aller faire des études à Lausanne et ils souhaitaient récupérer l'appartement pour lui. Son fils devait d'abord suivre des cours dans une école à la rue 6_____. Son fils avait fait son changement d'adresse en avril 2011 dans le but de déménager. Suite à son accident, tous ses projets avaient dû être revus et il ne savait pas s'il pourrait devenir professeur de sport comme il voulait l'être de telle sorte que son contrat de bail n'avait pas été résilié. M_____ s'était occupée du changement d'adresse de son fils pour l'encourager dans ses études. Il avait déjà dû renoncer au projet de devenir mécanicien suite à des problèmes de santé et il avait été très déstabilisé de telle sorte qu'elle avait ensuite pris les choses en main. A ce jour, elle s'occupait

encore de toutes les affaires administratives de son fils et elle s'était occupée de son inscription à l'EPSU sise rue 6 _____. Elle avait également rédigé les courriers figurant en pièces 16 et 17 chargé déf. M_____ a souligné que la pièce 17 déf. avait été établie à la suite de la résiliation du bail de A_____ et durant la procédure de conciliation puisqu'ils devaient établir la preuve que leur fils voulait intégrer l'appartement. D_____ a été informé du fait qu'il ne pourrait pas devenir professeur de sport en automne 2011. Lorsqu'il avait fait la demande de remboursement à l'EPSU en janvier 2011, il avait encore l'espoir de retrouver l'usage normal de son poignet. C'étaient les problèmes au poignet et à l'épaule de son fils qui l'avaient empêché d'entreprendre ses études à l'EPSU puis à Lausanne. M_____ et son époux avaient l'espoir que leur fils pourrait enfin faire ce qui lui plaisait, raison pour laquelle ils avaient tout entrepris pour l'encourager. Son fils n'avait pas besoin d'un appartement aussi grand que celui dont est litige et ce n'était pas lui qui avait demandé à s'y installer mais son époux et elle qui le lui avaient proposé puisqu'il était situé à proximité de la gare. Finalement, M_____ a relevé qu'ils avaient fait faire des devis pour les travaux dans l'appartement et qu'ils avaient déménagé la salle acoustique puisqu'ils avaient convenu avec A_____ qu'il ne devait pas la déménager afin de lui épargner des frais. Les travaux devisés n'avaient pas été entrepris vu l'état de santé de leur fils.

bb. Dans ses plaidoiries finales du 6 juin 2014, B_____ a persisté dans toutes ses conclusions. Quant à A_____, il a conclu à la condamnation de B_____ au versement des montants suivants : 66'817 fr. relatifs au delta des loyers anciens et actuels, 17'317 fr. 50 pour les intérêts de la dette hypothécaire, 179'698 fr. 05 relatifs aux frais de déménagement et d'aménagement du nouveau cabinet, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011, 30'000 fr. à titre de perte d'exploitation pendant la durée du déménagement dans les locaux, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011 et 5'000 fr. à titre d'indemnisation du tort moral, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2011.

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).

1.2 En l'espèce, les conclusions prises par l'appelant au dernier état de la procédure de première instance étaient de 298'832 fr. 55, de sorte que le seuil d'admissibilité de l'appel est largement atteint.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

-
2. **2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

2.2 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

3. Dans le cas présent, il convient d'analyser la validité du congé sous l'angle de l'art. 271 CO afin de déterminer si le motif du congé est contraire à la bonne foi et aurait conduit l'intimé à commettre un acte illicite (art. 41 CO), respectivement une violation contractuelle (art. 97 CO), qui aurait porté préjudice à l'appelant.

3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 733-734).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, *Commentaire romand*, n° 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, *Commentaire du droit du bail*, n°s 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, *op. cit.*, n° 43b).

Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui

consacre une attitude déloyale (LACHAT, op. cit., p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., n^{os} 290 et 319; Commentaire USPI, n^o 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (LACHAT, Commentaire romand, n^o 8 ad art. 271 CO). Le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour loger un membre de sa famille soit contraire aux règles de la bonne foi (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 2009, n^o 2710, p. 399).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010, consid. 3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n^o 36, p. 120).

3.2 Le législateur a renoncé à faire de la motivation du congé une condition de sa validité. Ainsi même non motivée une résiliation est a priori valable. L'art. 271 al. 2 CO dispose que la partie qui a donné le congé doit motiver sa décision, si l'autre partie le demande. La motivation du congé a pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès. La partie qui résilie le bail fournira de préférence spontanément et d'emblée les motifs du congé; ils seront mentionnés sur la formule officielle ou sur la lettre de congé (LACHAT, op. cit., pp. 730-731). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (LACHAT, op. cit., p. 732; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n^o 22 ad art. 271 CO). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation n'en demeure pas moins valable (arrêt du tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013, consid. 3.2.3).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, Commentaire romand, n^o 12 ad art. 271 CO).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105, consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2). Toutefois, la partie qui a résilié le bail a le devoir

de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., n° 202).

3.3 Le locataire qui n'intente pas la procédure en annulation du congé ou la retire, en se fiant au motif invoqué par le bailleur, et déménage, peut également prétendre à des dommages-intérêts s'il apparaît ultérieurement que le motif était mensonger. Dans ce cas, le dommage du locataire correspondra, par exemple, à la différence de loyer pour la période pendant laquelle le locataire aurait pu légitimement prétendre rester dans les locaux (LACHAT, op. cit., p. 761).

3.4 Dans le cas présent, l'intimé a motivé le congé par son souhait de récupérer la surface de bureau litigieuse afin de la réaffecter à l'habitation pour y loger ses enfants.

A cet égard, il sied de relever que l'intimé a immédiatement motivé le congé notifié à l'appelant le 11 mai 2010 pour le 31 décembre 2010 et le motif dudit congé n'a jamais varié, contrairement à ce qu'allègue l'appelant.

D_____, le fils de l'appelant, devait emménager dans l'appartement dont est litige afin de suivre une formation à l'EPSU puis d'intégrer l'Université de Lausanne en vue de devenir professeur de sport. De nombreuses démarches avaient été effectuées afin que D_____ puisse emménager dans l'appartement litigieux. En effet, il avait annoncé son changement d'adresse à l'Office cantonal de la population, il avait apposé son nom sur la boîte aux lettres et des travaux avaient été devisés afin de réaffecter les locaux à l'usage d'habitation. A cet égard, il apparaît cohérent que le fils de l'intimé ait souhaité saisir l'opportunité qui lui était offerte d'emménager dans un lieu proche de ses futurs centres d'études.

Le précité a toutefois dû renoncer à ses projets professionnels en raison d'un accident survenu en janvier 2011 et de ses séquelles. Il a dès lors rapidement procédé à une demande de remboursement des frais d'écolage de l'EPSU puisque son avenir professionnel était incertain. Il n'a toutefois été informé qu'en automne 2011 de ce qu'il ne pourrait pas suivre sa formation. Il n'y a dès lors pas lieu de considérer que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail de l'appelant ne constituerait qu'un prétexte. Le projet de vente de l'appartement soutenu par l'appelant n'est intervenu qu'à la fin de l'année 2011, soit de nombreux mois après la résiliation du bail et uniquement après que D_____ avait dû renoncer de manière définitive à emménager dans ledit appartement.

Par ailleurs, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer, ni même à rendre vraisemblable, que le motif du congé constituait un prétexte et que la réelle intention de l'intimé était de vendre l'appartement litigieux.

Pour le surplus, il est sans importance que D_____ n'ait finalement pas emménagé dans les locaux puisque la résiliation demeure valable même si le motif à l'appui du congé cesse d'exister ultérieurement.

Compte tenu de ce qui précède, la thèse du motif mensonger soutenue par l'appelant doit être écartée étant rappelé que ce motif apparaissait concret, sérieux et n'a jamais varié au cours de la procédure en contestation de congé initiée par l'appelant.

L'intimé n'a pas induit en erreur l'appelant dans le but de le dissuader de faire valoir ses droits découlant du bail. Ainsi aucun acte illicite, respectivement aucune violation contractuelle, ne peut être imputée à l'intimé.

Le jugement querellé devra ainsi être confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 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 19 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/909/2014 rendu le 18 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17933/2012-6-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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