

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22484/2014

ACJC/1041/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 30 AOÛT 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, requérant suivant requête en mesures provisionnelles et superprovisionnelles déposée au greffe de la Cour de céans le 21 juillet 2017, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, ayant leur siège _____, cités, comparant par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.08.2017.

EN FAIT

- A. a.** Les B_____ (ci-après : les B_____), établissement de droit public doté de la personnalité juridique (art. 28 LIPH), gèrent notamment des établissements proposant des lieux de vie adaptés aux besoins des usagers en situation de handicap sévère.

A cet effet, ils disposent de différentes résidences offrant un encadrement socio-éducatif spécialisé pour répondre aux besoins particuliers de personnes en situation de handicap. Cet encadrement est assuré 24/24h et 7/7j par des socio-éducateurs et vise à augmenter l'autonomie des personnes ou à la maintenir. Il s'organise autour du soutien dans les actes de la vie quotidienne, d'activités socio-éducatives, culturelles, sportives et de loisirs.

- b.** La résidence de C_____, sise avenue D_____ 1_____, héberge des personnes présentant un handicap mental sévère avec des troubles du comportement, pour la plupart avec un polyhandicap et des troubles du spectre autistique majeurs.

La résidence de C_____ comprend deux immeubles : C_____ I, ouvert en 1994 et C_____ II, ouvert en 2011. Sa mission est d'offrir un lieu de vie en milieu urbain aux dites personnes, dont la plupart ont séjourné de longues années en hôpital psychiatrique faute d'une place adaptée dans les établissements socio-éducatifs pour personnes handicapées. Les deux immeubles comprennent des appartements, plusieurs locaux communs pour les activités de développement personnel et d'apprentissage et maintien des compétences, ainsi que des salles de conférences et une cafeteria.

Des patients souffrant d'un même type de handicap sont également accueillis dans la résidence de la E_____, à F_____, où se trouve le siège des B_____.

L'immeuble de C_____ I comporte un bassin chauffé de rééducation.

- c.** La résidence C_____ I, qui héberge 24 résidents au total, est un bâtiment de quatre étages, répartis de la manière suivante : le rez comprend l'entrée principale, les garages et les locaux techniques; au rez supérieur se trouvent le restaurant des B_____ et ses cuisines, différents ateliers et salles de conférences, le bassin de rééducation ainsi qu'un local commercial; au 1^{er} étage se situent deux appartements accueillant chacun six résidents; au 2^{ème} étage deux appartements hébergeant également chacun six résidents.

Le bâtiment est surmonté de combles, qui font toute la surface de l'immeuble.

- d.** A_____ est physiothérapeute, et, depuis une vingtaine d'années, exploite un cabinet sis au rez-de-chaussée de la résidence C_____ I.

Spécialisé dans le traitement de personnes en situation de handicap, il dispense notamment des soins à des résidents de C____ I, de C____ II et de la E____, mais également à des patients issus d'autres institutions, comme la G____ à H____. Il reçoit aussi des patients privés et donne des cours d'aqua-bike dans le bassin. Il emploie plusieurs personnes, dont une secrétaire-assistante et deux physiothérapeutes.

e. Depuis le 1^{er} juillet 1996, A____, locataire, loue aux B____, bailleurs, un local de 75 m² au rez-de-chaussée. Le bail, signé pour une durée initiale de cinq ans, s'est ensuite renouvelé tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant d'un an. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 21'881 fr. dès le 1^{er} août 2011 et les charges à un montant forfaitaire de 2'520 fr. par année, soit un loyer mensuel brut de l'ordre de 2'033 fr.

A____ loue également aux B____ deux places de parking n° 17 et n° 18 dans le même immeuble. Les baux ont été signés pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} avril 1996 au 31 mars 2001, renouvelables tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer a été fixé à 720 fr. par année par place, soit 60 fr. par place et par mois.

Enfin, avec effet au 1^{er} avril 2009, les parties ont signé une "convention concernant l'utilisation du bassin de rééducation", étant précisé que, par le passé, ladite utilisation était comprise dans le loyer du local commercial.

Selon cette convention, le bassin devait être utilisé prioritairement par les résidents des B____, A____ étant habilité à l'utiliser, sous sa responsabilité et dans le cadre de l'exercice de ses activités professionnelles, le lundi de 08h00 à 13h00, le mardi de 08h00 à 19h00, le mercredi de 08h00 à 19h00, le jeudi de 08h00 à 13h00 et le vendredi de 08h00 à 13h00, en contrepartie d'une contribution forfaitaire de 2'400 fr. par année. La convention a été signée pour une durée initiale d'une année, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. A____ était responsable des contrôles journaliers, de la qualité de l'eau et de la propreté du bassin.

f. Par trois avis officiels du 3 octobre 2014, les B____ ont résilié le contrat de bail du local commercial pour le 30 juin 2016 et les contrats relatifs aux places de parking ainsi que la convention liée à l'usage du bassin pour le 31 mars 2016.

Dans les courriers d'accompagnement recommandés datés du même jour, les B____ ont motivé les congés par leur "*besoin de disposer de cette surface pour l'extension des activités d'hébergement et d'accompagnement de personnes handicapées*".

g. Par requêtes du 3 novembre 2014, A____ a contesté les congés par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Par jugement du 27 septembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés concernant le local commercial, le bassin intérieur et les places de parking et a refusé toute prolongation des baux.

L'appel formé par le locataire contre le jugement précité est pendant devant la Cour, qui a informé les parties le 9 février 2017 de ce que la cause était gardée à juger (C/22484/2014).

h. L'autorisation de procéder aux travaux d'aménagement des combles et de transformation de l'espace physiothérapeutique en bureau a été délivrée aux B_____ le 19 janvier 2017 par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE).

Ladite autorisation, en force, a été transmise par les B_____ au locataire le 3 mars 2017, avec la précision que les travaux allaient débuter prochainement et que les échafaudages allaient être posés les 20 et 21 avril 2017.

La requête d'autorisation de construire définitive ne concerne pas le bassin de rééducation (témoin I_____, architecte mandaté par les B_____).

i. Par courrier du 16 juin 2017, les B_____ ont informé A_____ de ce qu'ils devaient faire procéder à une coupure d'eau généralisée à partir de la deuxième quinzaine de juillet 2017. La durée de cette coupure était indéterminée et dépendrait des difficultés rencontrées par les différents corps de métier dans le cadre des travaux de rénovation. Le locataire serait informé dès qu'une date de rétablissement serait fixée.

j. Le 30 juin 2017, les B_____ ont écrit à A_____ que "des travaux de rénovation" du bassin devaient être impérativement entrepris, vu l'état du bassin et les risques qu'entraînait la poursuite de son exploitation. Il serait procédé à la vidange du bassin à partir de la deuxième quinzaine de juillet 2017. Les travaux entraîneraient une interruption de durée indéterminée de l'usage du bassin. Dans la mesure où cet usage pourrait être rétabli, le locataire en serait informé.

k. Par lettre du 30 juin 2017, le locataire s'est opposé à ce que des travaux interviennent dans les locaux loués, en se prévalant de l'art. 260 al. 1 CO, relatif à la rénovation et à la modification de la chose louée.

l. Le 6 juillet 2017, les B_____ ont écrit au locataire qu'ils étaient "dans l'absolue nécessité d'effectuer les travaux prévus, compte tenu de l'état de dégradation avancée de la tuyauterie et des risques importants" que cela comportait. Par ailleurs, ils n'avaient d'autre choix que d'effectuer les travaux pendant que l'eau était coupée pour l'ensemble du bâtiment. Ils étaient ainsi en droit de faire effectuer "les travaux de réparation impérativement nécessaires", relatifs au bassin, qui avaient été annoncés par courrier du 30 juin 2017.

m. Par courrier du 7 juillet 2017, le locataire a invité les bailleurs à lui fournir les justificatifs pertinents avant le 17 juillet 2017, en relevant que l'état de dégradation avancée de la tuyauterie n'était pas rendu vraisemblable.

n. Le 17 juillet 2017, les B_____ ont fait parvenir au locataire un courrier du 4 juillet 2017 de J_____, entreprise de ferblanterie et installations sanitaires, selon lequel suite aux travaux, celle-ci avait constaté que "les coudes fontes au niveau du local en-dessous de la piscine étaient en état de dégradation avancée" et qu'ils fuyaient. Il était nécessaire de les remplacer pour pouvoir remettre en fonction la piscine. Pour l'exécution de ces travaux il était nécessaire de faire intervenir le maçon afin de dégager les pièces qui étaient prises dans le béton, ainsi que le carreleur pour qu'il procède à l'étanchéité de la piscine et à la réfection du carrelage.

Les B_____ ont communiqué au locataire qu'il fallait également assainir la canalisation d'une salle de bains sise à l'étage au-dessus du cabinet loué. Il y avait lieu de percer le plafond dudit cabinet, afin d'y faire passer la nouvelle canalisation qui serait raccordée à la colonne d'écoulement de l'immeuble. La canalisation devait également traverser la cloison qui séparait le cabinet du WC attenant. Pour une partie de ces travaux, les ouvriers des entreprises de sanitaire et de maçonnerie étaient obligés d'accéder au local de physiothérapie. Etait annexé au courrier un plan du cabinet sur lequel les emplacements des interventions étaient signalés en rouge. Ces travaux et leurs préparatifs se feraient en plusieurs étapes, entre le 17 et le 31 juillet 2017, sauf imprévu. Les dates de passage des corps de métier seraient communiquées directement au locataire au plus tard la veille de l'intervention.

Des photographies étaient jointes audit courrier.

o. Le 17 juillet 2017, le locataire a écrit aux B_____ qu'il s'opposait à l'ensemble des travaux projetés. S'agissant des travaux sur le bassin, il mettait en demeure les B_____ de lui indiquer précisément les travaux qu'ils entendaient réaliser, les dates précises des interventions et leur durée, en précisant qu'un préavis inférieur à quinze jours ne serait pas "administrable".

De l'avis du locataire, les travaux nécessitant le percement du plafond n'étaient pas urgents.

p. Le bassin a été vidé le 17 juillet 2017.

q. Le 18 juillet 2017, le locataire a écrit aux B_____ que l'eau avait été coupée la veille à 13h00, alors que des patients se trouvaient dans le bassin. Il a mis en demeure les bailleurs de rétablir la distribution d'eau et de lui garantir que le bassin serait correctement alimenté par une eau à 33 degrés dès le 20 juillet 2017 à 7h00.

r. Le 19 juillet 2017, les B_____ ont écrit au locataire que le préavis de quinze jours exigé lui avait été donné par lettre du 30 juin 2017. Il avait été informé de la nécessaire intervention sur le bassin rendant l'usage de celui-ci impossible pour la durée des travaux. La vidange du bassin était intervenue le 17 juillet 2017 et le locataire serait informé de l'avancement des travaux.

s. Le 19 juillet 2017, A_____ a écrit aux B_____ qu'en considération du rapport de J_____ et des photographies annexées à celui-ci, il était disposé à accepter les travaux sur le bassin, dans la mesure où ceux-ci auraient lieu d'accord entre les parties. Il était prêt à tolérer lesdits travaux entre le 5 et le 27 août 2017 et moyennant la garantie que les locaux seraient opérationnels et le bassin utilisable dès le 20 juillet 2017 jusqu'au 4 août 2017, puis à compter du 28 août 2017 dès 7h00.

t. Le 21 juillet 2017, les B_____ ont répondu à A_____ que les travaux sur le bassin étant en cours, ils ne pouvaient donner suite à sa mise en demeure. De plus, ils venaient d'être informés de ce que des investigations supplémentaires pouvaient être nécessaires, notamment en relation avec un risque de pollution.

B. a. Dans le cadre de la procédure pendante C/22484/2014, le locataire a déposé le 21 juillet 2017 à la Cour de justice une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, concluant à ce que l'arrêt immédiat des travaux en cours à l'intérieur de son cabinet et de tous travaux qui affectaient le fonctionnement de celui-ci soit ordonné, à ce qu'il soit ordonné aux B_____ de remettre immédiatement le bassin en état de fonctionnement, en particulier qu'il soit approvisionné avec une eau à température de 33 degrés, que ces ordres soient prononcés sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, à ce que les B_____ soient condamnés à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution et, en cas de violation desdits ordres, à ce qu'ils soient condamnés, en sus, à une amende d'ordre de 5'000 fr.

b. Par arrêt ACJC/904/2017 du 21 juillet 2017, la Cour, statuant sur mesures superprovisionnelles, a ordonné aux B_____ d'arrêter avec effet immédiat les travaux en cours à l'intérieur du cabinet et de remettre avec effet immédiat le bassin en état de fonctionnement et de l'approvisionner avec une eau à température de 33 degrés, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. La Cour a dit que les mesures superprovisionnelles déploieraient leurs effets jusqu'à droit jugé sur la requête de mesures provisionnelles.

Par ailleurs, la Cour a imparté aux B_____ un délai de dix jours dès la notification de l'ordonnance pour répondre par écrit à la requête de mesures provisionnelles.

c. Le 27 juillet 2017, les B_____ ont écrit au locataire que les travaux dans le cabinet n'avaient pas encore commencé.

La remise du bassin en état de fonctionnement n'était pas possible. Les travaux en cours dans l'immeuble, dont l'urgence était démontrée en raison du retour proche des occupants de l'immeuble, nécessitaient une rénovation et un assainissement total de l'alimentation en eau et des écoulements. Une coupure totale de l'eau dans l'immeuble était donc indispensable. Ladite coupure était rendue nécessaire également pour une raison supplémentaire, à savoir la fermeture du restaurant des B_____ du 15 juillet au 1^{er} août 2017. Celui-ci faisait partie intégrante des B_____ et son exploitation devait être assurée. Une coupure d'eau pendant les jours d'ouverture rendrait son exploitation impossible. Le restaurant bénéficierait d'un retour d'eau dès le 2 août 2017.

En revanche, un retour d'eau dans le bassin ne pouvait être garanti à cette date. En effet, les travaux avaient mis à jour une forte dégradation de la tuyauterie sous le bassin, avec un potentiel danger de pollution de la dalle.

Les B_____ ont annexé audit courrier un message électronique du même jour de K_____, de la société L_____ (active notamment dans l'étude, la fabrication et la réalisation d'installations de traitement d'eau et de piscines dans le domaine public et privé), ainsi que diverses photographies.

Il résulte dudit message électronique que dans les "locaux techniques de la piscine", le groupe d'extraction de l'air vicié du local de stockage chlore/acide est complètement corrodé et doit être remplacé, que de nombreuses taches de rouille, provenant de la corrosion du fer à béton ainsi que des écarteurs de coffrage, sont présentes dans le réservoir tampon et que chaque coin de rouille devra être dégagé et traité, que l'étanchéité du réservoir tampon devra être entièrement refaite, que l'étanchéité des buses de refoulement doit être refaite, et que deux tuyaux d'écoulement des grilles de récupération de l'eau des plages extérieurs à la piscine sont très corrodés et doivent être remplacés, ce qui implique une intervention sur les plages de la piscine afin de casser le carrelage, de dégager les grilles et les tuyaux d'écoulement jusqu'au niveau de la dalle brute et de reprendre l'étanchéité avec des plaques de collage. Par ailleurs, K_____ indique qu'il est "fort probable" que la chape attenante à la piscine soit gorgée d'eau et que des travaux plus importants soient à entreprendre.

d. Par acte expédié le 28 juillet 2017 au greffe de la Cour, A_____ a sollicité que les mesures superprovisionnelles ordonnées le 21 juillet 2017 soient "complétées" et que les B_____ soient condamnés à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution des mesures prononcées, ainsi qu'à une amende d'ordre de 5'000 fr.

Le locataire a relevé que les B_____ refusaient de se conformer à l'ordonnance précitée, ce qui lui causait un préjudice considérable. Il a fait état de l'annulation de rendez-vous avec des patients, des conséquences sur la réputation de son

cabinet et de la perte future de clientèle, ainsi que du fait qu'il avait été privé sans préavis et pour une durée non limitée dans le temps de l'usage du bassin.

e. Par courrier déposé le 3 août 2017, A_____ a fait parvenir à la Cour un courrier du 2 août 2017 de M_____, architecte, ainsi qu'un rapport d'analyse du 24 mai 2017 de l'eau du bassin par le Service de la consommation et des affaires vétérinaires.

M_____ indique dans le courrier précité qu'il a procédé le 28 juillet 2017 à une visite des locaux techniques du bassin, ainsi que du bassin lui-même et que le locataire lui a transmis le constat de la société L_____, de sorte qu'il a pu comparer ce rapport avec ses propres constatations. A son avis, le local de stockage chlore/acide était en parfait état, les machines étaient "comme neuves", les murs et l'air ambiant étaient secs. Malgré le fait que le groupe d'extraction n'était pas en fonction, il avait constaté un tirage d'air vicié sans doute dû à un effet de cheminée naturel. La surface externe du groupe d'extraction était effectivement très corrodée, mais rien n'indiquait que la machinerie était touchée par la rouille. Le groupe n'était pas en fonction lors de sa visite. L'état du local attestait toutefois de ce que le groupe continuait d'assurer sa fonction. En cas de panne, le remplacement du groupe pouvait se faire dans la journée (hors délais de commande). L'architecte n'avait pas trouvé des traces de rouille sur le réservoir tampon. Si toutefois ces manifestations étaient le résultat de la carbonatation du béton, celle-ci ne devait pas être d'un état extrêmement avancé, justifiant une intervention d'urgence. L'état des bétons dans le local était globalement sain. L'étanchéité des buses de refoulement devait effectivement être refaite. L'épaisseur des dépôts salins autour des raccords d'écoulement attestait qu'un défaut d'étanchéité existait depuis longtemps, probablement depuis plusieurs années. Les coudes des écoulements des plages étaient effectivement très corrodés, en raison sans doute d'un défaut d'étanchéité au niveau du raccord fonte/grille de sol. Cet état de fait datait sans doute de la pose des écoulements. Les raccords devaient effectivement un jour être refaits à neuf, ce qui impliquerait des travaux de maçonnerie, d'étanchéité et de carrelage au niveau du bassin. D'une manière générale, tous les écoulements en fonte devaient être remplacés. Enfin, le carrelage, ainsi que les joints du bassin étaient en relativement bon état. La chape n'était sans doute pas gorgée d'eau.

En conclusion, si effectivement des travaux d'assainissement paraissaient nécessaires, surtout au niveau des écoulements, ceux-ci n'étaient pas urgents et il n'y avait pas de risque justifiant une mise hors service prolongée du bassin. La qualité de l'eau avait du reste été contrôlée par le Service de la consommation et des affaires vétérinaires en mai 2017 et avait été certifiée conforme aux normes en vigueur par ce service. Les travaux d'assainissement pouvaient être réalisés en environ dix jours ouvrables. Aucun travail n'avait été commencé lors de la visite

sur place de l'architecte. Selon lui, le bassin avait été mis hors service sans raison valable.

Par ailleurs, il résulte du rapport précité du Service de la consommation et des affaires vétérinaires que l'échantillon prélevé du bassin le 16 mai 2017 était conforme aux normes en vigueur pour les paramètres analysés.

Dans son courrier du 3 août 2017, le locataire persistait intégralement dans les conclusions prises dans sa lettre du 28 juillet 2017.

f. Dans leur réponse du 3 août 2017 sur mesures provisionnelles, les B_____ ont conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles et à la révocation de l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 21 juillet 2017.

Ils ont produit notamment un message électronique du 3 août 2017 de N_____ (dont le but social est toute activité d'ingénieur-conseil dans le domaine de la construction, notamment en matière de récupération d'énergie et d'installations techniques), qui indique que l'un de ses collaborateurs s'était rendu sur place en juin 2017 pour analyser l'installation de ventilation/déshumidification du bassin avec l'entreprise en charge de l'entretien de celle-ci. Le monobloc dédié au bassin était hors service. Il était en très mauvais état avec notamment la présence de corrosion sur la plupart des éléments. Une remise en marche de l'appareil n'était pas possible et celui-ci devait être remplacé. La remise en service du bassin sans une installation de ventilation/déshumidification était à proscrire. L'humidité dégagée par l'évaporation de l'eau du bassin ne pouvait être évacuée dans ce cas qu'avec l'ouverture des fenêtres. Il n'y avait aucune garantie de résultat et des condensations pouvant détériorer le local étaient probables. De plus, en hiver, cette solution était énergivore puisque dès que la fenêtre est ouverte le thermostat d'ambiance enclenche le chauffage par le panneau rayonnant situé au plafond. Ce fonctionnement était en outre interdit à Genève, puisqu'on chauffait un endroit ouvert et qu'il n'y avait aucune récupération de chaleur.

g. Le 4 août 2017, la réponse et les pièces des B_____ ont été transmises à A_____ et les courriers des 28 juillet et 3 août 2017 de celui-ci ont été transmis aux bailleurs.

Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

h. Le 8 août 2017, A_____ a déposé une réplique, en persistant dans ses conclusions du 21 juillet 2017.

Il a déposé une pièce nouvelle, à savoir une plainte pénale déposée le 2 août 2017.

i. Par acte du 10 août 2017, les B_____ ont conclu à ce que l'écriture précitée soit écartée de la procédure.

EN DROIT

1. **1.1** Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve (art. 254 CPC), le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit (ATF 138 III 639 consid. 4.3.1, 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 consid. 3.3, cité par HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, p. 325 n° 1773).

1.2 En procédure sommaire, un allégué de faits ou un moyen de preuve n'est en principe présenté à temps que s'il est articulé dans les premières écritures, c'est-à-dire dans la requête ou dans la détermination sur cette requête; au-delà de ce moment, pour être pris en considération, les faits allégués doivent constituer de vrais nova ou des pseudo nova excusables (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1 et 4.2, note BASTONS BULLETTI in CPC Online (newsletter du 7 octobre 2015)).

En revanche, le droit de réplique résultant du droit d'être entendu (art. 53 CPC), c'est-à-dire le droit de se déterminer sur chaque écriture du tribunal ou de la partie adverse, existe également dans les causes soumises à la procédure sommaire (arrêt du Tribunal fédéral et note précités).

Au vu de ce qui précède, les pièces déposées par le requérant les 28 juillet et 3 août 2017, ainsi que celles produites par les cités avec leur réponse sont recevables, comme les allégués de faits s'y rapportant. En revanche, la pièce nouvelle déposée par le requérant après que la cause a été gardée à juger est irrecevable. Enfin, la réplique du requérant du 8 août 2017 est recevable, dans la mesure où elle est intervenue dans les dix jours après la communication à celui-ci de la réponse (arrêt du Tribunal fédéral 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.4, 2.4.1 et 2.4.2; arrêt de la Cour d'appel civile du canton de Vaud du 5 octobre 2011 (2011/284), in JdT 2012 III 10).

2. Le requérant conteste le caractère urgent des travaux envisagés par les cités. Il fait valoir que ces derniers ne pouvaient lui imposer lesdits travaux durant la deuxième quinzaine de juillet 2017 sans le consulter préalablement. Ils devaient nécessairement coordonner la situation avec lui, afin que les travaux puissent être effectués de la façon la moins dommageable pour lui. Il s'était montré conciliant et avait proposé un laps de temps de trois semaines aux cités pour procéder aux travaux relatifs au bassin. Les cités n'avaient pas répondu à ladite proposition. Cette situation lui causait un dommage irréparable. Il subissait une perte de gain

considérable et risquait de perdre la confiance de ses patients. En réalité, les cités tentaient d'obtenir ainsi la restitution des locaux, ce qui n'était pas tolérable.

Les cités font valoir que les travaux dans l'immeuble nécessitaient une rénovation et un assainissement total de l'alimentation en eau et des écoulements, de sorte qu'une coupure totale de l'eau dans l'immeuble était indispensable. Par ailleurs, la coupure d'eau devait nécessairement intervenir durant la deuxième quinzaine de juillet 2017 en raison de la fermeture du restaurant du 15 juillet au 1^{er} août 2017. Le locataire ne pouvait ignorer que les travaux dans l'immeuble allaient lui occasionner des désagréments tels que des coupures d'eau. Celles-ci lui avaient été annoncées les 16 et 30 juin 2017. En outre, la remise en état du bassin était nécessaire comme cela résultait du rapport de K_____. La remise en état de fonctionnement du bassin n'était donc pas possible pour l'instant et était impossible à prévoir dans le temps. Enfin, le locataire invoquait de manière abusive l'art. 260 CO, dans la mesure où le bail avait été résilié en octobre 2014 pour fin juin 2016 et qu'en août 2017, le locataire n'avait toujours pas quitté les lieux.

2.1 Le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC).

Le prononcé de mesures provisionnelles présuppose de rendre vraisemblables le bien-fondé de la prétention matérielle, la menace d'un dommage difficile à réparer et l'urgence de la situation (ATF 97 I 481 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblables, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2). En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de telles chances de succès de la demande au fond, de telle sorte qu'elle ne sera ordonnée que si l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (ATF 108 II 69 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_832/2008 du 16 février 2009).

Dans la mineure de son raisonnement, le requérant doit affirmer l'existence d'une prétention, ce qui implique d'alléguer non seulement les faits mais également les éléments de droit qui la fondent (STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du code de procédure civile, in SJ 2015 II 1 et ss, p. 3 et les réf. citées).

En deuxième lieu, la partie requérante doit rendre vraisemblable que sa prétention est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être. Il s'agit ici d'une probabilité d'occurrence sur une période de temps donné, qui n'est autre que la durée de la procédure principale. La probabilité d'une atteinte doit être vraisemblable et le préjudice qui en résulterait si elle survenait doit être difficilement réparable. En définitive, le juge doit avoir l'impression que, sans la mesure requise, l'atteinte se produira et causera un préjudice difficilement réparable (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 3 et 4).

En troisième lieu, la mesure demandée doit être proportionnée au sens large : c'est-à-dire à la fois adéquate, nécessaire et proportionnée (au sens strict). En particulier, la mesure ne doit pas aller au-delà de ce que commande le besoin de protection des intérêts de la partie requérante (STUCKI/PAHUD, op. cit., pp. 4 et 5).

2.2 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 257h al. 3 CO).

Par ailleurs, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (art. 260 al. 1 CO). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 260 al. 2 CO).

En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée. Ainsi le bailleur qui remplace une cuisinière hors d'usage ou qui fait repeindre les plafonds endommagés par des infiltrations d'eau ne fait qu'assumer une obligation d'entretien. Le bailleur qui entreprend une rénovation modifie l'état des locaux initialement convenus. En règle générale, il l'améliore et procure au locataire un confort supplémentaire, et à l'immeuble une plus-value. Par exemple, le bailleur crée une salle de bains dans un appartement qui en était dépourvu. L'obligation du locataire de tolérer des travaux s'apprécie différemment, selon qu'il s'agit de réparations ou de rénovations. Le locataire est en règle générale tenu de souffrir les réparations nécessaires (art. 257h al. 1 CO); les rénovations ne peuvent lui être imposées qu'à certaines conditions (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 287 à 289, ch. 1.1, 1.2 et 1.4).

Le corollaire de l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée est celle du locataire de tolérer les réparations et les interventions préventives destinées à l'entretien de la chose louée. L'obligation de tolérance du locataire exige la réunion de trois conditions. Il doit s'agir de travaux d'entretien nécessaires. Le point de vue du locataire n'est à ce titre pas pertinent; le caractère nécessaire s'apprécie objectivement à l'aune de l'art. 256 al. 1 CO. Contrairement à l'ancien droit, l'urgence de l'intervention n'est pas non plus déterminante. Ensuite, le bailleur doit annoncer à temps les travaux au locataire. Le délai suffisant dépend de l'ampleur et de la durée des travaux; l'annonce doit être faite le plus tôt possible. Enfin, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire lors de l'accomplissement des travaux. Il doit minimiser leur durée, respecter le but de la location (habitation, bail commercial) lorsqu'il détermine les heures de travaux, éviter au maximum les nuisances, etc. (CARRON, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in 17^{ème} séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, p. 65, ch. 59 à 63).

Pour pouvoir effectuer des travaux sur la chose louée conformément à l'art. 260 CO, le bailleur va devoir établir l'existence de trois conditions : premièrement, il doit s'agir de travaux de rénovation ou de modification effectués pendant le bail; deuxièmement, ces travaux doivent pouvoir être raisonnablement imposés au locataire; troisièmement, ces travaux doivent avoir lieu en l'absence de résiliation du bail (CARRON, op. cit., p. 97, ch. 179). En relation avec la troisième condition, le législateur a estimé qu'il n'était pas équitable que le locataire doive subir les désagréments des travaux si le bail a été résilié, ce qui implique qu'il quitte les lieux prochainement et, selon toute vraisemblance, ne puisse profiter du résultat des travaux (CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 11). Le locataire doit faire preuve d'une certaine tolérance face aux travaux, en contrepartie des égards du bailleur lors de leur exécution; le degré de tolérance se mesure en prenant comme référence un locataire raisonnable et correct (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 292).

Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée. Très souvent toutefois, les travaux présentent un caractère mixte lorsqu'ils relèvent à la fois de l'entretien et de l'amélioration de la chose louée (par exemple, le bailleur procède à la réfection des façades et en profite pour poser une couche d'isolation extérieure). Ces travaux doivent ainsi être appréciés non seulement à l'aune de l'art. 257h al. 1 CO (réparations) mais aussi de l'art. 260 al. 1 CO (rénovation). Dès lors, le locataire n'est tenu de souffrir de tels travaux «mixtes» que lorsque les conditions des art. 257h al. 1 et 260 al. 1 CO sont réunies cumulativement. Il s'agit de déterminer, sous l'angle de la vraisemblance, si lesdits travaux peuvent ou ne peuvent pas être raisonnablement imposés au locataire (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à

ferme, Commentaire pratique, 2^{ème} éd., 2017, n° 8 ad art. 257h CO et les références citées).

2.3 Très souvent, les requêtes de mesures provisoires émanent de locataires qui s'opposent à des travaux litigieux et imminents, contestant que ceux-ci soient nécessaires à la réparation ou à l'entretien de la chose louée (art. 257h al. 1 et 2 CO) ou estimant qu'il s'agit de modifications ou de rénovations de la chose louée et qu'ils ne seraient pas raisonnablement imposables au sens de l'art. 260 CO. Il s'agit de mesures provisoires dites conservatoires qui visent à maintenir l'objet du litige dans l'état où il se trouve pendant toute la durée du procès (AUBERT, op. cit., p. 319 n° 29).

Le locataire qui, sur mesures provisionnelles, demande au tribunal d'interdire à son bailleur d'exécuter des rénovations dans son logement doit rendre vraisemblable que les travaux ne peuvent pas raisonnablement lui être imposé ou que son bail a été résilié (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 173).

2.4 En l'espèce, le requérant, par le biais des mesures provisionnelles, entend obtenir l'arrêt immédiat des travaux en cours à l'intérieur de son cabinet et de tous travaux qui affectent le fonctionnement dudit cabinet, ainsi que la remise en état de fonctionnement du bassin de rééducation (vidé le 17 juillet 2017) qu'il utilise sur la base de la convention du 1^{er} avril 2009.

Les travaux concernant le bassin visent le remplacement des coudes de fonte au niveau du local en-dessous du bassin, en état de dégradation avancée (courrier du 4 juillet 2017 de J_____), le traitement des points de rouille et la réfection de l'étanchéité du réservoir tampon, la réfection de l'étanchéité des buses de refoulement, ainsi que le remplacement de deux tuyaux d'écoulement des grilles de récupération de l'eau des plages extérieurs, qui sont corrodés (message électronique de L_____ du 27 juillet 2017). Par ailleurs, le groupe d'extraction de l'air vicié du local de stockage chlore/acide est complètement corrodé et doit être remplacé (courrier électronique de L_____ du 27 juillet 2017 et message électronique du 3 août 2017 de O_____). La nécessité de travaux d'assainissement est admise par l'architecte M_____, mandaté par le locataire, même s'il estime que ces travaux ne sont pas urgents et ne présentent aucun risque justifiant une mise hors service prolongée du bassin (courrier de M_____ du 2 août 2017). Le 19 juillet 2017, le requérant a d'ailleurs admis le principe de l'exécution des travaux sur le bassin. Il ne soutient pas que les défauts qui affectent le bassin et les installations de celui-ci existaient au début du bail. Lesdits défauts résultent vraisemblablement de l'usure normale.

Les travaux envisagés dans le cabinet du locataire sont liés à l'assainissement de la canalisation d'une salle de bains sise à l'étage au-dessus dudit cabinet. Les

bailleurs envisagent de faire effectuer un percement dans le plafond dudit cabinet, afin d'y faire passer la nouvelle canalisation qui sera raccordée à la colonne d'écoulement de l'immeuble. Ladite canalisation devra également traverser la cloison qui sépare le cabinet du WC attenant. Pour une partie de ces travaux, les ouvriers des entreprises de sanitaire et de maçonnerie seront obligés d'accéder au local de physiothérapie (lettre du 17 juillet 2017 des cités au requérant).

Les pièces produites rendent ainsi vraisemblable que les travaux concernant le bassin constituent des travaux d'entretien, soit de réparation, destinés à maintenir la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu. Le percement du plafond et de la cloison du cabinet est rendu nécessaire par des travaux de remplacement d'une canalisation dans un autre appartement de l'immeuble. Il s'agit donc d'une intervention liée à des travaux d'entretien de l'immeuble. Ainsi, seul l'art. 257h CO entre en considération.

La première condition de cette disposition est réalisée, dans la mesure où les travaux d'entretien sont, *prima facie*, nécessaires et où l'urgence des interventions n'est pas déterminante.

Par ailleurs, l'exécution des travaux dans l'immeuble à partir d'avril 2017 a été annoncée au locataire le 3 mars 2017. La coupure d'eau généralisée à partir de la deuxième quinzaine de juillet 2017 lui a été annoncée le 16 juin 2017. Les travaux relatifs au bassin ont été communiqués au locataire le 30 juin 2017, avec un préavis de quinze jours. L'intervention dans le cabinet du locataire a été indiquée à celui-ci le 17 juillet 2017, étant précisé que lesdites interventions n'ont pas encore été exécutées. Il apparaît ainsi que les travaux de réparation ont été annoncés à temps au requérant, qui estime d'ailleurs suffisant un préavis de quinze jours (cf. son courrier du 17 juillet 2017 aux cités).

Enfin, même si les cités n'ont pas tenu compte de la proposition de dates formulée le 19 juillet 2017 par le locataire et n'ont ainsi pas remis en fonction le bassin qui avait été vidé le 17 juillet 2017, le requérant ne rend pas vraisemblable que les bailleurs ne tiendront pas compte de ses intérêts lors de l'accomplissement des travaux. Il appartiendra aux cités de communiquer rapidement au locataire le planning des travaux et de lui communiquer la date de remise en fonction du bassin.

Si, par hypothèse, on devait considérer que les travaux en question ont un caractère mixte (entretien et amélioration), il est rendu vraisemblable que ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire. En effet, il semble judicieux de les exécuter dans le cadre des travaux relevant de l'autorisation délivrée le 19 janvier 2017. Il apparaît important que les patients puissent retourner rapidement dans leurs logements, étant rappelé par ailleurs que le bassin est utilisé également par les B_____ pour ses résidents.

La condition de l'absence de résiliation ne trouve pas application. En premier lieu, les congés ont été contestés, de sorte que leurs effets sont suspendus (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 759). En outre, si la Cour devait confirmer leur validité, l'échéance des baux est déjà largement dépassée.

Il résulte de ce qui précède que le requérant n'a pas rendu vraisemblable que les travaux litigieux ne sont pas nécessaires à la réparation ou à l'entretien du bassin, respectivement des canalisations de l'appartement se trouvant au-dessus de son cabinet. Il n'a pas rendu vraisemblable non plus que les travaux litigieux ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés. Il n'est ainsi pas fondé à s'y opposer par le biais des mesures provisionnelles.

Dans la mesure où la condition de la vraisemblance de la prétention matérielle n'est pas réalisée, il n'est pas nécessaire d'examiner les conditions du préjudice difficilement réparable et de l'urgence. Il est rappelé que les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer et en dommages-intérêts sont réservées tant par l'art. 257h al. 3 que par l'art 260 al. 2 CO.

La requête de mesures provisionnelles sera rejetée. Le présent arrêt remplace la décision superprovisionnelle du 21 juillet 2017 (ATF 139 III 86 consid. 1.1.1).

3. Au vu de ce qui précède, il est superflu de statuer sur la requête de "complément" des mesures superprovisionnelles formée par le requérant le 28 juillet 2017. En toute hypothèse, dans la mesure où un délai pour répondre avait déjà été imparti aux cités à cette date, il n'y avait plus place pour le prononcé de nouvelles mesures superprovisionnelles (cf. art. 265 al. 2 CPC).
4. La procédure est gratuite en ce sens qu'il n'est pas perçu d'émoluments ni fixé de dépens (art. 22 LaCC).

* * * * *

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

Statuant sur mesures provisionnelles :

Rejette la requête de mesures provisionnelles formée le 21 juillet 2017 par A_____ contre les B_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.