

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23232/2010

ACJC/170/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 FEVRIER 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, 1208 Genève, appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2013, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, 1206 Genève, intimé et appelant, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 30 mai 2013, expédié pour notification aux parties le 5 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, écarté de la procédure les écritures de A\_\_\_\_\_ du 4 mars 2013, et, principalement, constaté la validité des congés notifiés le 23 août 2010 à B\_\_\_\_\_ par A\_\_\_\_\_ pour les locaux sis \_\_\_\_\_ à Genève, soit une arcade de 75 m<sup>2</sup> et un appartement d'une pièce et kitchenette au rez-de-chaussée de l'immeuble et différents box et parkings au sous-sol et au rez extérieur du même immeuble (box n<sup>os</sup> 23 et 27, parkings extérieurs n<sup>os</sup> 1, 2, 3 et 7; ch. 1 du dispositif), accordé à B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail échéant le 31 mai 2014 pour l'ensemble des locaux (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et indiqué les voies de droit (ch. 5).

Les premiers juges ont retenu que B\_\_\_\_\_ n'avait contesté le congé qu'en raison de sa situation financière et n'avait pas démontré qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi. Le motif de la résiliation était avéré, consistant dans la volonté de A\_\_\_\_\_ d'effectuer les travaux autorisés par le département compétent. Pour fixer la durée de la prolongation du bail, le Tribunal des baux et loyers a pris en considération la longue durée du contrat, le besoin de B\_\_\_\_\_ d'exploiter les locaux, la période d'inexploitation du café-restaurant et la nécessité pour A\_\_\_\_\_ d'achever les travaux entrepris dans un délai raisonnable.

- B. a.** Par acte expédié le 8 juillet 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : l'appelante ou la bailleresse) forme appel contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour dise que les congés signifiés à B\_\_\_\_\_ (ci-après également : l'intimé ou le locataire) le 23 août 2010 sont valables, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à B\_\_\_\_\_ et à ce "qu'aucune prolongation de bail [ne soit]accordée à B\_\_\_\_\_ après le 31 mai 2011 s'agissant de l'arcade de 75 m<sup>2</sup> et de l'appartement de une pièce et kitchenette au rez-de-chaussée, après le 28 février 2011 s'agissant du box n<sup>o</sup> 23, après le 31 mai 2011 s'agissant du box n<sup>o</sup> 27 et des places de parc extérieures n<sup>os</sup> 1 à 3, après le 31 juillet 2011 s'agissant du parking n<sup>o</sup> 7".

Elle fait valoir que le locataire est âgé de 72 ans, que sa situation financière est obérée, qu'il avait sous-loué les locaux, que le sous-loyer était abusif et que B\_\_\_\_\_ n'avait pas entrepris de démarches en vue de se reloger, de sorte que les premiers juges n'auraient dû lui accorder aucune prolongation de bail.

- b.** Par acte également expédié le 8 juillet 2013 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ forme appel du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, dont il requiert l'annulation. Il conclut, principalement, à l'annulation des congés notifiés le 23 août 2010 et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de six ans, échéant le 31 mai 2017.

Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que les résiliations étaient contraires aux règles de la bonne foi et que l'attitude de la bailleresse, après la

notification des congés, consacrait une disproportion grossière des intérêts en présence. S'agissant de la prolongation du bail, B\_\_\_\_\_ souligne que dans la pesée des intérêts en présence, le Tribunal des baux et loyers n'avait pas pris correctement en considération plusieurs éléments, soit l'absence de possibilité de remise du fonds de commerce du fait de la résiliation du bail, de la longue durée du contrat ayant lié les parties, de la situation florissante de la bailleuse, de l'absence d'urgence de réaliser les travaux ainsi que de sa propre situation financière délicate.

B\_\_\_\_\_ verse à la procédure de nouvelles pièces (n. 5 à 13), soit trois arrêts rendus par la Cour de justice les 18 juin 2012 et 10 septembre 2012 (n. 5 à 7), une requête de mesures provisionnelles du 15 janvier 2013, une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2013 et un arrêt rendu sur appel de l'ordonnance précitée par la Cour de justice le 27 mai 2013 (n. 9 à 11), un jeu de photographies (n. 12) et une demande en exécution de travaux adressée le 13 juin 2013 au Tribunal des baux et loyers (n. 13).

**c.** Dans sa réponse du 10 septembre 2013 à l'appel formé par sa bailleuse, B\_\_\_\_\_ requiert le déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions. Il indique que son âge ne faisait pas obstacle à l'octroi d'une prolongation de son bail. Il souligne que la résiliation de son bail commercial entraîne la fin de son activité économique, soit une conséquence pénible, l'exploitation du café-restaurant lui permettant non seulement de réduire l'état de ses dettes, mais également d'améliorer ses attentes de prévoyance professionnelle.

Il produit des pièces nouvelles (n. 1 à 6), lesquelles, hormis la pièce n. 1, ont été établies antérieurement à la mise en délibération par les premiers juges.

**d.** Par mémoire de réponse à l'appel interjeté par le locataire du 25 juillet 2013, A\_\_\_\_\_ conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. Elle indique que le locataire n'a pas démontré que les résiliations contreviendraient aux règles de la bonne foi. S'agissant de la prolongation du bail, elle soutient notamment avoir besoin de récupérer rapidement les locaux, étant au bénéfice d'une autorisation de construire entrée en force. Dans la mesure où B\_\_\_\_\_ avait clairement exclu de prendre l'exploitation d'un autre établissement public, l'octroi d'une prolongation ne permettrait pas d'adoucir les conséquences du congé.

**e.** Par détermination spontanée du 13 septembre 2013, la bailleuse indique que le locataire doit régler les frais d'eau, en sus du loyer. Elle verse à la procédure une pièce nouvelle n. 60, soit un procès-verbal d'audience de débats principaux du 12 septembre 2013 devant le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13724/2012-2-OOD.

**f.** Le locataire n'a pas fait usage de son droit de duplique.

**g.** Les parties ont été avisées le 24 septembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

---

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Par contrat du 18 mai 1989, la C\_\_\_\_\_, alors propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, a loué à B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement entre eux, une arcade d'environ 75 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un studio transformé en cuisine, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, pour une surface totale d'environ 105 m<sup>2</sup>, à destination de l'exploitation d'un café-restaurant avec débit d'alcool.

Le contrat a été conclu du 1<sup>er</sup> juin 1989 au 31 mai 1994, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, le préavis de résiliation étant de six mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 49'980 fr. et les provisions pour charges à 3'600 fr.

L'arcade est exploitée sous l'enseigne "F\_\_\_\_\_".

**b.** La E\_\_\_\_\_ a remis à bail à B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ trois emplacements extérieurs n<sup>os</sup> 1, 2 et 3, situés 53 à 55bis, route de Florissant, du 1<sup>er</sup> juin 1989 au 31 mai 1990, renouvelable d'année en année, pour un loyer fixé en dernier lieu à 4'320 fr. par an.

Elle a également, par contrat du 12 février 2003, loué à B\_\_\_\_\_ un box n° 23 situé au sous-sol des immeubles 53 à 55bis, route de Florissant, pour un loyer annuel de 2'160 fr. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> mars 2003 pour se terminer le 29 février 2004, avec clause de renouvellement annuelle et un préavis de trois mois.

Les parties sont également liées par bail à loyer du 21 octobre 1991 portant sur la location d'un emplacement extérieur n° 7 situé dans le même immeuble, conclu du 1<sup>er</sup> août 1991 au 31 juillet 1992, reconductible d'année en année, le loyer annuel ayant été déterminé en dernier lieu à 1'440 fr.

Enfin, la C\_\_\_\_\_ a conclu avec B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 27, également sis dans le même immeuble, pour la période du 1<sup>er</sup> juin 1989 au 31 mai 1990, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance. Le loyer a été fixé à 1'560 fr. par an.

**c.** Par la suite, à des dates qui ne ressortent pas de la procédure, A\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble et B\_\_\_\_\_ est devenu le seul titulaire des baux.

**d.** Dans le courant de l'année 2010, la bailleresse a formé le projet de transformer l'arcade occupée par l'établissement public "F\_\_\_\_\_".

Elle a déposé à cette fin une demande d'autorisation de construire et a obtenu une autorisation préalable le 19 octobre 2010.

Par décision du 9 août 2011, le Département des constructions (actuel Département de l'Urbanisme) a autorisé A\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle, à agrandir le restaurant sis \_\_\_\_\_ Genève, et autorisé l'abattage d'arbres, les droits des tiers étant réservés.

---

**e.** Par «Convention de mise en gérance libre» du 23 janvier 2008, B\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, gérant, ont convenu de la cession du fonds de commerce du "F\_\_\_\_\_", comprenant le matériel, le droit au bail commercial et la clientèle (préambule de la convention) pour un montant mensuel de 4'445 fr. de loyer, correspondant à celui du loyer principal, et de 5'000 fr. de gérance-libre (art. 3 de la convention).

Le gérant a donc exploité les locaux litigieux, pendant que le locataire exploitait le H\_\_\_\_\_, un café PMU.

La gérance a pris fin par une transaction judiciaire conclue entre la bailleresse, qui avait agi en revendication contre le gérant, et ce dernier, prévoyant notamment que celui-ci quitterait les locaux à la fin de l'année 2011.

**f.** Par avis du 23 août 2010, la bailleresse a résilié les cinq baux pour leur échéance respective, soit au 31 mai 2011 s'agissant de l'arcade, du box n° 27 et des parkings extérieurs n<sup>os</sup> 1, 2 et 3, au 28 février 2011 s'agissant du box n° 23, et au 31 juillet 2011 s'agissant du parking n° 7.

Les congés étaient motivés par les projets d'aménagement de la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux litigieux, à l'issue desquels l'arcade serait agrandie.

**g.** Le 20 septembre 2010, B\_\_\_\_\_ a contesté les congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Par décision n° 227 du 11 octobre 2011, celle-ci a constaté la validité des congés et accordé au locataire une première prolongation de bail au 31 mai 2013.

**h.** Par acte déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers le 4 novembre 2011, la bailleresse a conclu à la constatation de la validité du congé et à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée au locataire. Préalablement, elle a requis l'apport des procédures administrative et pénale dirigées contre le locataire à son initiative.

Elle a indiqué que les contrats avaient été résiliés en raison du projet de modification de la parcelle.

A l'appui de sa demande, elle s'est prévalu de la sous-location des locaux à un tiers pour un montant largement supérieur au loyer principal, du stationnement anarchique des clients du locataire, de son insolvabilité et de la violation de la réglementation administrative applicable à son activité, ainsi que de l'intérêt qu'elle avait à entreprendre rapidement les travaux autorisés.

**i.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> février 2012, le locataire a conclu à l'annulation des cinq résiliations et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de six ans, et au déboutement de la demanderesse de ses conclusions.

**j.** Lors de l'audience du 16 mai 2012 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions tendant à l'apport des procédures pénale et administrative et les parties ont sollicité l'audition de témoins.

Le Tribunal a ordonné l'ouverture des enquêtes.

---

**k.** A l'audience de comparution personnelle des parties du 12 septembre 2012, A\_\_\_\_\_ a expliqué que le congé était motivé par les travaux autorisés sur sa parcelle à l'issue desquels, notamment, l'arcade litigieuse serait transformée. Un bâtiment serait construit à côté des locaux occupés par le restaurant. Il était important qu'elle puisse récupérer rapidement les locaux, le chantier étant en cours.

Le locataire pour sa part a indiqué que le fonds de commerce du "F\_\_\_\_\_" qu'il avait acquis 25 ans auparavant pour la somme de 500'000 fr., constituait son deuxième pilier; il avait besoin de travailler dès lors que sa rente AVS était insuffisante pour vivre. A 72 ans, il commençait à être fatigué et considérait être harcelé. Les palissades entouraient toujours le restaurant.

**l.** A teneur des déclarations des parties, les locaux sont régulièrement exploités.

**m.** Par ordonnance du 23 octobre 2012, le Tribunal a ordonné à la bailleresse de produire les pièces relatives à la procédure administrative dont elle sollicitait l'apport et a ordonné l'apport des différentes procédures de mesures provisionnelles ayant opposé les parties, dans lesquelles les décisions suivantes ont été rendues :

- Par ordonnance du 17 janvier 2012 (cause C/27535/2011; JTBL/34/2012), le Tribunal des baux et loyers a rejeté les prétentions de la bailleresse tendant à ce que, sur mesures provisionnelles et superprovisionnelles, il soit fait interdiction au locataire de louer à un tiers tout ou partie de l'arcade ainsi que tout ou partie des places de parc sises \_\_\_\_\_ à Genève et à ce qu'il lui soit ordonné de mettre un terme à la location à un tiers de tout ou partie desdits locaux.

- Par ordonnance du même jour, confirmée par arrêt de la Cour de justice du 18 juin 2012, le délai d'exécution ayant été refixé (cause C/119/2012; ACJC/885/2012), le Tribunal a condamné la bailleresse à retirer les panneaux entourant le restaurant "F\_\_\_\_\_", sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et dit qu'en cas d'inexécution, le locataire était autorisé à mandater une entreprise aux fins de faire procéder lui-même au retrait desdits panneaux.

- A la requête du locataire, le Tribunal (cause C/8258/2012; JTBL/490/2012) a condamné A\_\_\_\_\_ par ordonnance du 18 mai 2012 à faire effectuer les travaux nécessaires aux fins du rétablissement de l'approvisionnement en eau des locaux loués à B\_\_\_\_\_ que la bailleresse avait supprimé, en bouchant les canalisations, refusant toutefois de réintégrer le locataire dans la possession d'un local de stockage situé au sous-sol de l'immeuble faute pour lui d'avoir rendu vraisemblable ses prétentions. La Cour de justice a confirmé cette décision par arrêt du 10 septembre 2012 (ACJC71263/2012).

- Saisie par B\_\_\_\_\_, la Cour de justice a, par arrêt du 10 septembre 2012 (cause C/10515/2012; ACJC71264/2012) condamné la bailleresse à réinstaller, dans le local de stockage sis au sous-sol de son immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, le compresseur qu'elle y avait démonté et à le remettre en service, le compresseur appartenant au locataire et nécessaire à l'exploitation du restaurant.

---

- Par ordonnance du 17 juillet 2012, le Tribunal (cause C/14240/2012; JTBL/705/2012) a débouté la bailleresse de sa requête tendant à ce que le locataire soit condamné à évacuer le mobilier qu'il aurait entreposé devant l'entrée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, renonçant à titre exceptionnel à infliger à la bailleresse et à son conseil une amende disciplinaire au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

**n.** A teneur des pièces déposées par la bailleresse, le Service du commerce avait, sur dénonciations de la bailleresse, enquêté sur la situation du locataire (non-titulaire de la patente, contrairement à son épouse qui exploitait auparavant l'établissement en son nom), au regard de ses obligations relatives à l'autorisation d'exploiter. Il avait ordonné la fermeture de l'établissement au début de l'année 2012, à la suite du départ du gérant, et avait ordonné au locataire de cesser immédiatement l'exploitation par décision du 13 septembre 2012, dès lors que la titulaire de la patente, prétendument engagée à cette fin par le locataire, n'exploitait pas les locaux.

**o.** Lors de l'audience du 21 novembre 2012, le locataire s'est opposé à l'admission des pièces versées spontanément à la procédure par la bailleresse en date du 13 septembre 2012. Sur le siège, le Tribunal a ordonné la production desdites pièces.

La bailleresse a expliqué que les palissades entourant "F\_\_\_\_\_" avaient été retirées depuis mi-septembre 2012, les travaux qui les rendaient nécessaires ayant été achevés et le chantier pouvant se poursuivre en leur absence.

Les conseils des parties ont persisté dans leurs conclusions tendant à l'audition de témoins aux fins, pour le locataire, d'établir sa situation et son besoin de continuer à exploiter les locaux pendant quelques années et, pour la bailleresse, d'établir les circonstances du bail de sous-location et le montant du sous-loyer. Son conseil s'est engagé à verser le contrat de gérance libre à la procédure et a déposé cette pièce le même jour au greffe du Tribunal.

Le Tribunal a réservé la suite de la procédure à l'issue de l'audience

**p.** Par ordonnance du 12 décembre 2012, les enquêtes ont été déclarées closes et la cause a été remise pour plaider.

La bailleresse a déposé des notes de plaidoiries en date du 4 mars 2013 et les conseils des parties ont plaidé le 13 mars 2013, persistant dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

Par souci de clarté, A\_\_\_\_\_ sera ci-après dénommée "l'appelante" et B\_\_\_\_\_ "l'intimé", dans les considérants qui vont suivre.

---

## EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). 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, no 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'arcade, charges comprises, ainsi que des box n<sup>os</sup> 23 et 27 et places de parking extérieures n<sup>os</sup> 1, 2, 3 et 7, s'élève à 63'060 fr.

En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (63'060 fr. x 3 ans = 189'180 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.3** Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

- 1.4** 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).

---

**1.5** Par économie de procédure, les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_228/2012 du 28 août 2012, consid. 2.2, publié aux ATF 138 III 625; 4A\_310/2012 du 1<sup>er</sup> octobre 2012 consid. 2.1). Il a en outre relevé que cette disposition ne contient aucune règle spéciale pour la procédure simplifiée ou pour les cas où le juge établit les faits d'office, de sorte qu'aucune violation de l'art. 317 al. 1 CPC ne résulte de la stricte application de ses conditions (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_228/2012 précité consid. 2.2).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvelles (n. 5 à 13) produites par l'intimé le 8 juillet 2013 sont recevables, l'apport des procédures de mesures provisionnelles ayant été ordonné par les premiers juges (arrêts rendus les 18 juin 2012 et 10 septembre 2012, pièces n. 5 à 7); la récente procédure de mesures provisionnelles a fait l'objet d'un arrêt de la Cour de justice le 27 mai 2013, soit postérieurement à la mise en délibération de la cause en première instance (pièces n. 10 à 12). La demande d'exécution de travaux du 13 juin 2013 est également postérieure au moment où le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger. En revanche, les pièces nouvelles versées le 10 septembre 2013 par l'intimé sont toutes antérieures à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges et il n'indique pas pour quel motif il aurait été empêché de les produire devant le Tribunal des baux et loyers. Ces pièces seront par conséquent déclarées irrecevables.

Quant à la pièce versée à la procédure par l'appelante le 13 septembre 2013, elle est recevable car elle a été établie le 12 septembre 2013 et a été immédiatement produite, avant que la cause ne soit mise en délibération.

- 3.** L'intimé fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant la validité des congés, l'attitude de la bailleuse consacrant une disproportion grossière des intérêts en présence.

**3.1** Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

---

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). 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, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n<sup>os</sup> 290 et 319; Commentaire USPI, n<sup>o</sup> 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de 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 caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, page 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

**3.2** A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69, et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34).

L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192; 135 III 112 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A.399/2008 du 12 novembre 2008 consid. 4.1; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4e éd. 2007, n<sup>o</sup> 4 ad art. 271 CO). Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la

---

constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion évidente des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) répondent à cette définition et justifient donc l'annulation du congé; (à cet égard ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1).

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO; LCHAT, Commentaire romand, 2003, n° 6 ad art. 271 CO).

**3.3** La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, in MRA 2011 p. 59; 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3, in MP 2005 p. 172 et résumé in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de JACQUEMOUD ROSSARI).

---

Le Tribunal fédéral a récemment retenu que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

**3.4** Dans le cas d'espèce, l'intimé fait valoir que l'attitude de l'appelante postérieurement à la notification du congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, dès lors qu'elle tente par tous moyens de rendre impossible l'exploitation du restaurant.

A teneur des éléments du dossier, l'appelante a formé le projet de transformer l'arcade occupée par l'intimé dans le courant de l'année 2010 et elle a, à cette fin, déposé une demande d'autorisation de construire. Elle a obtenu, le 19 octobre 2010 une autorisation préalable, puis, le 9 août 2011, l'autorisation d'agrandir le restaurant litigieux.

La bailleuse a, par avis du 23 août 2010, résilié les baux la liant à l'intimé pour les échéances respectives, soit au 31 mai 2011 s'agissant de l'arcade, du box n° 27 et des parkings extérieurs n°s 1, 2 et 2, au 28 février 2011 s'agissant du box n° 23, et au 31 juillet 2011 s'agissant du parking n° 7. Elle a fondé les congés sur les projets d'aménagement de la parcelle. Ce motif est réel et le projet d'aménagement de l'appelante est non seulement réalisable, mais est également d'ores et déjà en cours. Ainsi, le congé est conforme aux règles de la bonne foi.

Contrairement à ce que soutient l'intimé, le comportement adopté par l'appelante postérieurement au congé ne modifie pas cette constatation. Certes, l'appelante a installé des palissades autour du restaurant et a notamment supprimé l'approvisionnement en eau de l'intimé, contraignant ce dernier à saisir à plusieurs reprises la juridiction des baux et loyers de demandes de mesures provisionnelles. Cette attitude ne remet toutefois pas en cause le motif réel du congé de l'appelante, soit en particulier l'agrandissement des locaux actuellement occupés par l'intimé.

**3.5** En conséquence, c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré valables les congés notifiés à l'intimé, de sorte que le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

**4.** L'appelante et l'intimé reprochent aux premiers juges d'avoir mésusé de leur pouvoir d'appréciation dans le cadre de la fixation de la prolongation du bail.

**4.1** Aux termes de 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. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation

maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsque la destination des locaux est mixte (habitation/commerce), la durée maximale de la prolongation se détermine selon l'affectation prépondérante (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 1a ad art. 272b CO p. 721; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 783).

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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. 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 (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/201du 2 avril 2013 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

Comme le démontre l'emploi de l'adverbe notamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (HIGI, op. cit., n° 120 ad art. 272 CO; ENGEL, *Contrats de droit suisse*, 2<sup>ème</sup> édition, p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de relogement (ATF 125 III 226 consid. 4b).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation

---

fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JdT 1977 I 558).

**4.2** Lorsqu'on ne peut faire un pronostic satisfaisant pour l'avenir, il est possible de choisir la variante des deux prolongations successives, dans le cas par exemple du bailleur qui n'a pas encore requis l'autorisation de construire et qu'on ignore quand elle sera accordée (LACHAT, op. cit., p. 783 et les références citées). Dans le cas d'un bailleur qui voulait rénover le bâtiment et créer des salles de réceptions et de réunions, qui n'avait produit qu'un rapport succinct sur de futurs travaux sans qu'il eût été possible de savoir quand l'autorisation de construire allait être délivrée, l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans paraissait justifiée (ACJC/1256/2001 du 10.12.2001 B. c/ X.).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a également retenu que la prolongation de quatre ans accordée au locataire lui permettrait d'exercer son activité professionnelle jusqu'à l'âge de 70 ans, ce qui correspond, même pour un indépendant, à un âge ordinaire pour mettre fin à son activité lucrative. La prolongation accordée paraissait donc propre à atténuer les conséquences pénibles de la résiliation. Le Tribunal fédéral a également souligné qu'un locataire ne peut pas prétendre occuper éternellement les locaux loués et les transmettre de génération en génération. Une prolongation supplémentaire ne saurait d'ailleurs remédier à l'im-

possibilité du locataire de remettre son fonds de commerce (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3).

**4.3** Dans le cas d'espèce, les premiers juges ont accordé à l'intimé une unique prolongation du bail au 31 mai 2014 pour l'ensemble des locaux. Cette durée correspond, en ce qui concerne l'arcade, à une durée de trois ans.

D'emblée, la Cour de céans relève que l'intimé, âgé de 72 ans, n'a pas l'intention d'exploiter à l'avenir un nouvel établissement public. Ainsi, et contrairement à ce que soutient l'appelante, l'octroi d'une prolongation de bail à l'intimé est de nature à adoucir les conséquences pénibles dues à la résiliation des contrats de bail, dès lors que l'intimé ne pourra, notamment, pas vendre le fonds de commerce à un tiers, et que l'exploitation du café-restaurant est sa principale source de revenus, en sus de la rente AVS qu'il perçoit.

La sous-location des locaux, intervenue de janvier 2008 à fin 2011, ne permet pas non plus de priver l'intimé d'une prolongation du bail, celui-ci ayant repris personnellement l'exploitation de l'établissement public.

L'intimé est locataire de l'arcade depuis juin 1989. Au jour de la notification des congés en août 2010, il était locataire depuis 21 ans, ce qui constitue une longue durée du bail. Comme souligné ci-avant, l'intimé a besoin d'exploiter les locaux eu égard à sa situation financière.

Il y a également lieu, comme l'ont fait les premiers juges, de tenir compte de l'intérêt plus ou moins pressant de l'appelante de récupérer les locaux, une autorisation administrative lui ayant été délivrée, en vue de la transformation de l'arcade. Elle doit pouvoir achever les travaux qu'elle a entrepris dans un délai raisonnable.

Dans la pesée des intérêts en présence, il se justifie en outre de prendre en considération que l'appelante n'a fait état d'aucune difficulté personnelle ou financière.

Par ailleurs, la Cour retiendra également que l'appelante a débuté les travaux sur la parcelle, alors même que l'intimé avait contesté les congés qui lui avaient été notifiés. Les palissades installées et entourant le café-restaurant ont été de nature à entraîner divers inconvénients, ainsi qu'une baisse du chiffre d'affaires. De plus, l'appelante a bouché les canalisations, empêchant ainsi l'approvisionnement en eau des locaux, et a démonté le compresseur sis dans le local de stockage, faits qui ont entravé l'exploitation du café-restaurant.

De plus, l'appelante a, de par son comportement, notamment en procédant à la pose de panneaux autour du restaurant, lesquels sont restés plusieurs mois en place, en bouchant les canalisations, et supprimant ainsi l'approvisionnement en eau des locaux et en démontant le compresseur situé dans le local de stockage, entravé, voire empêché, l'intimé d'exploiter son restaurant.

Enfin, et dans la mesure où la situation n'est pas de nature à évoluer, dès lors que l'intimé n'a pas l'intention de louer de nouveaux locaux, le Tribunal des baux et loyers a, à bon droit, accordé une unique prolongation des contrats de bail.

Ainsi, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, il se justifie d'accorder à l'intimé une unique prolongation de bail, échéant le 31 mai 2016. Cette durée correspond à une prolongation de cinq ans pour l'arcade, le box n° 27 et les parkings extérieurs n<sup>os</sup> 1, 2 et 3 et d'un peu moins de cinq années pour le parking n° 7.

**4.4** Le ch. 2 du dispositif du jugement sera en conséquence annulé et une unique prolongation des baux au 31 mai 2016 sera accordée à l'intimé.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables les appels interjetés le 8 juillet 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/583/2013 rendu le 30 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23232/2010-2-D.

Déclare recevables les pièces nouvelles produites par B\_\_\_\_\_ le 8 juillet 2013.

Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par B\_\_\_\_\_ le 10 septembre 2013.

Déclare recevable la pièce nouvelle versée par A\_\_\_\_\_ le 13 septembre 2013.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 de ce jugement et statuant à nouveau :

Accorde à B\_\_\_\_\_ une unique prolongation des contrats de bail échéant au 31 mai 2016.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).*