



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25192/2016

ACJC/975/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 9 JUILLET 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2017, comparant d'abord par Me Mattia DEBERTI, avocat, puis en personne,

et

B_____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Didier BOTTGE, avocat, rue François-Bellot 1, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.07.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1015/2017 du 3 novembre 2017 notifié aux parties le 9 novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), dit en conséquence que la poursuite n° 1_____ irait sa voie, sous déduction de 17'000 fr. versés le 2 août 2016 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 11 décembre 2017, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement. Il a conclu, principalement, à son annulation et à ce qu'il soit constaté qu'il ne doit pas à B_____ SA les sommes de 125'100 fr. faisant l'objet de la décision de mainlevée provisoire rendue le 7 juin 2016 par le Tribunal de première instance, et de 60'750 fr. faisant l'objet de la décision de mainlevée provisoire rendue le 17 novembre 2016 par le Tribunal de première instance, à ce que l'annulation de la poursuite n° 2_____ soit ordonnée conformément à l'art. 85a al. 3 LP, qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'ira pas sa voie et à ce qu'il soit dit qu'il ne doit pas à B_____ SA les frais et dépens des procédures de mainlevée enregistrées sous C/3_____/2016 et C/4_____/2016.
- b.** Dans sa réponse à l'appel du 23 janvier 2018, B_____ SA (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Le 31 mai 2018, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite personnelle de A_____, ce dont la Cour a été informée par courrier de l'Office des faillites du 6 juillet 2018.
- d.** Par arrêt rendu le 27 juillet 2018, la Cour a constaté la suspension de la cause en application de l'art. 207 LP.
- e.** La liquidation de la faillite a été suspendue faute d'actifs. Par jugement du 17 décembre 2018, le Tribunal de première instance a prononcé la clôture de la faillite sans liquidation, faute d'actifs, de A_____, ce dont la Cour a été informée par courrier de l'intimée du 1^{er} juillet 2019, cette dernière sollicitant la reprise de la procédure.
- A_____ n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti par la Cour.
- f.** Par arrêt rendu le 13 septembre 2019, la Cour a ordonné la reprise de la procédure et informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :
- a.** Le 19 décembre 2014, C_____, en qualité de bailleur, et A_____, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail commercial portant sur la location de

l'ensemble de l'immeuble sis [no.] _____, rue 5_____ à Genève, soit une surface totale d'environ 540 m² comprenant un rez-de-chaussée, cinq étages d'une surface brute de 87 m² chacun et un sous-sol de 33 m², en vue d'exploiter un centre de _____.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 10 ans, prenant effet le 1^{er} janvier 2015 et venant à échéance le 31 décembre 2024, avec une clause de reconduction tacite d'année en année, sauf dénonciation donnée avec un préavis d'un an.

Le loyer a été fixé au montant annuel de 250'200 fr., soit 20'850 fr. par mois, plus 1'000 fr. d'acomptes de charges mensuelles, payables par mois d'avance; le loyer était indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

L'article 7 du contrat (travaux exécutés par le locataire) est libellé comme suit : «Les locaux sont loués en l'état au début du bail, ce que le locataire accepte (al. 1). Le locataire est autorisé à procéder, à ses frais, à tous les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité (al. 2). Avant d'exécuter ces travaux, le locataire soumettra la liste précise, les plans et détails au bailleur lequel devra donner son approbation écrite (al. 3)».

L'article 13 du bail (restitution des locaux) prévoit qu'«à la fin du bail, le locataire restituera les locaux dans l'état où il les a reçus, sous réserve d'une usure résultant d'un usage normal et conforme au contrat (al. 1). Les équipements du locataire, propres à son activité, seront enlevés à la fin du bail, pour autant qu'ils soient dissociables de l'immeuble (objets mobiliers non intégrés dans l'immeuble (al. 2). Le locataire renonce d'ores et déjà, à la fin du bail, à toute indemnité pour les travaux à plus-value qu'il aurait effectués en cours de contrat et pour les travaux déjà visés aux art. 7 et 8, en particulier les installations fixes financées par le locataire seront, en fin de bail, acquises au bailleur sans que celui-ci n'ait à s'acquitter d'une quelconque contrepartie financière (al. 3)».

Font parties intégrantes du bail les conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010, auxquelles l'art. 15 al. 2 du bail renvoie expressément.

b. B_____ SA a acquis l'immeuble selon acte notarié du 15 avril 2015 et s'est substituée à C_____ dans le rapport de bail en qualité de bailleur, ce dont a été informé A_____ par courrier du 21 mai 2015.

c. Une attestation d'exécution de paiement a été établie par [la banque] D_____ le 5 juin 2015 pour un montant de 20'850 fr. exécutable le 8 juin 2015 en mains de B_____ SA en couverture du loyer de mai 2015 et remise à E_____, administrateur de celle-ci; l'ordre n'a finalement pas été exécuté suite à son annulation, faute d'argent.

d. Le bail a été résilié pour défaut de paiement du loyer, en application de l'art. 257d CO, le 11 septembre 2015 avec effet au 31 octobre 2015.

B_____ SA a agi en évacuation contre A_____ devant le Tribunal des baux et loyers par la voie de la protection du cas clair (C/6_____/2015).

La procédure a abouti à un procès-verbal d'accord, entériné lors d'une audience du 13 janvier 2016 et valant décision entrée en force, à teneur duquel A_____ s'est engagé :

- d'ici au 31 janvier 2016 au plus tard, d'une part, à verser à B_____ SA la somme de 185'850 fr. et, d'autre part, à constituer une garantie locative de 80'000 fr. (let. A);
- en cas de non-respect des engagements ci-dessus, à libérer les locaux dès le 1^{er} février 2016 (let. C), le procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} février 2016, B_____ SA étant autorisée à requérir l'exécution par la force publique (let. D).

Le procès-verbal précisait que la somme de 185'850 fr. était admise au titre des loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période de mai 2015 à janvier 2016, que A_____ réservait ses droits d'exciper de compensation de cette somme avec la plus-value de travaux qu'il avait effectués dans les locaux et qu'il renonçait à opposer à B_____ SA l'accord de gratuité du loyer de deux ans qu'il soutenait avoir conclu avec C_____.

e. Le 3 février 2016, B_____ SA a récupéré les clés des locaux des mains de l'huissier judiciaire mandaté pour procéder à l'exécution forcée du jugement du 13 janvier 2016.

f. Parallèlement, B_____ SA a agi par voie de recouvrement en requérant :

- le 26 octobre 2015, une poursuite en réalisation de gage mobilier n° 2_____ auprès de l'Office des poursuites du canton de Genève - validant la prise d'inventaire n° 7_____ du 16 septembre 2015 - pour le montant de 125'100 fr. (loyers et charges des mois de mai à octobre 2015), plus intérêts à 5% l'an;
- le 1^{er} février 2016, une poursuite ordinaire n° 1_____ pour un montant de 187'650 fr. (loyers et indemnités pour occupation illicite des mois de mai 2015 à janvier 2016), plus intérêts à 5% l'an.

g. Le commandement de payer, poursuite n°2_____, notifié le 5 janvier 2016, a été frappé d'opposition par A_____ ; celle-ci a été levée provisoirement par jugement du Tribunal de première instance JTPI/7474/2016 du 7 juin 2016, à concurrence d'un total de 125'100 fr. avec intérêts à 5% l'an.

Ce jugement n'ayant pas été contesté par A_____, B_____ SA a sollicité, le 27 juillet 2016, la vente du gage mobilier constitué par les objets mobiliers listés dans la prise d'inventaire du 16 septembre 2015 et estimés à 1'093 fr.

h. Le commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 31 mai 2016, a été frappé d'opposition par A_____; celle-ci a été levée provisoirement par jugement du Tribunal de première instance JTPI/14114/2016 du 17 novembre 2016, à concurrence de 60'750 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2016.

Ce dernier montant correspondait à la somme de 185'850 fr., reconnue par A_____ dans le procès-verbal du 13 janvier 2016, sous déduction de six mensualités de 20'850 fr.

Dans le cadre de la procédure de mainlevée, A_____ a soutenu qu'il avait obtenu, sur la base d'un accord oral conclu avec C_____, la gratuité des loyers pendant une durée indéterminée en contrepartie des travaux à plus-value de l'ordre de 300'000 fr. qu'il avait réalisés dans les locaux.

i. Par deux requêtes séparées déposées le 12 décembre 2016, A_____ a agi en libération de dette et en annulation de la poursuite devant la juridiction des baux et loyers.

Sur libération de dette, il a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il ne devait pas à B_____ SA ni la somme de 60'750 fr. faisant l'objet de la décision de mainlevée provisoire du 17 novembre 2016, ni les frais et dépens mis à sa charge dans cette procédure, et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie.

Sur annulation de la poursuite, il a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il ne devait à B_____ SA ni la somme de 125'100 fr. faisant l'objet de la décision de mainlevée provisoire du 7 juin 2016, ni les frais et dépens mis à sa charge dans cette procédure, et à ce que soit ordonnée l'annulation de la poursuite n° 2_____.

Il a allégué que l'immeuble se trouvait en très mauvais état et était resté inoccupé plusieurs années; il avait obtenu, sur la base d'un accord oral conclu avec C_____, la gratuité des loyers pendant une durée indéterminée, en contrepartie de la prise en charge exclusive des coûts des travaux de réhabilitation et réfection d'un montant de 231'250 fr. (factures F_____ SARL du 14 décembre 2014 de 119'428 fr. et du 9 janvier 2015 de 111'821 fr.), nécessaires pour que les locaux puissent être exploitables. Il avait réglé une somme de 17'000 fr. le 2 août 2016 dans le cadre de pourparlers tripartites devant lui permettre de reprendre l'exploitation des locaux, qui avaient finalement échoué en octobre 2016.

Estimant qu'il n'avait pas été tenu compte de ces investissements lors de la fixation du loyer, il réclamait une indemnité de fin de bail par application analogique de l'art. 260a al. 3 CO; même en tenant compte d'un amortissement de

ses investissements de 10% pour la seule année d'exploitation, l'indemnité était supérieure à 200'000 fr., éteignant par compensation les montants réclamés par B_____ SA.

j. Dans sa réponse du 14 février 2017, B_____ SA a conclu, sur l'action en libération de dette, au déboutement de A_____, et à la confirmation du fait que ce dernier lui devait la somme de 62'550 fr. pour les mensualités de novembre 2015 à janvier 2016. Sur l'action en annulation de poursuite, elle a conclu au déboutement de A_____ et à la confirmation du fait que ce dernier lui devait la somme de 125'100 fr. pour les mensualités de mai à octobre 2015.

Elle a contesté l'existence d'une négociation d'un accord tripartite; elle a allégué qu'aucune gratuité de loyer n'avait été convenue avec C_____, produisant un ordre de paiement du 6 mai 2015 de la somme de 83'400 fr. en faveur de ce dernier en couverture des loyers des mois de janvier à avril 2015, et que A_____ occupait les locaux depuis le mois d'avril 2014. Les factures des investissements réalisés par ce dernier portaient sur une période antérieure à la conclusion du bail et au nom d'une entité tierce - G_____ SARL - dont A_____ n'avait jamais été associé, et ne démontraient pas la plus-value apportée à l'immeuble.

Sur le fond, elle relevait l'absence d'accord écrit autorisant les travaux de rénovation et de modification réalisés par A_____, que le bail excluait tout paiement d'une indemnité en fin de bail, que l'indemnité réclamée par ce dernier ne pouvait pas être objectivée, faute de toute plus-value apportée par la transformation des locaux en un SPA de luxe rendant impossible une nouvelle location, que la nature somptuaire des travaux réalisés qui excluait toute plus-value pour le bailleur, que tout éventuel accord sur une gratuité avait pris fin à la signature du bail et qu'ainsi A_____ avait déjà reçu compensation pour les travaux effectués, et que l'absence de toute conclusion en paiement chiffrée excluait toute compensation.

k. Lors de l'audience du 14 mars 2017, B_____ SA a réduit ses conclusions condamnatoires de 17'000 fr., versés en ses mains le 2 août 2016.

A_____ a réitéré que la gratuité du loyer avait été accordée oralement par C_____ et portait sur les mois de janvier, février et mars 2015. Il avait commencé à payer le loyer à C_____ en avril 2015 et il reconnaissait le devoir depuis cette date. L'immeuble étant abandonné depuis 5 ou 6 ans, tout devait être refait et rénové. Les travaux avaient débuté en décembre 2014 et s'étaient achevés en février 2015; ils avaient été autorisés par C_____ qui savait qu'un SPA serait créé. L'ordre de paiement du 6 mai 2015 produit par B_____ SA n'avait jamais été exécuté, faute d'argent. Le paiement de 17'000 fr. visait à diminuer la dette et s'inscrivait dans la perspective de trouver un accord pour exploiter à nouveau les

locaux et récupérer son investissement. Il disposait de _____ autres SPA [à] H_____ [GE] et [à] I_____ [GE].

E_____ a déclaré que lors de sa visite des locaux en janvier 2015, il n'y avait pas de travaux en cours dans les locaux, qui étaient exploités depuis la fin 2014. Il ne connaissait pas l'état antérieur de l'immeuble avant cette visite, qui était bien entretenu début 2015. C_____ l'avait informé, en avril 2014, que les locaux venaient d'être loués et, lors de l'achat en avril 2015, il ne lui avait pas parlé d'une quelconque gratuité de loyer. Il n'avait touché aucun loyer de A_____ - hormis la somme de 17'000 fr. - ou de C_____. Lorsqu'il s'était adressé à ce dernier à propos de l'absence de paiement du loyer, des assurances de paiement lui avaient été données en lien avec un projet de vente d'une partie du SPA des I_____ appartenant à A_____ à des repreneurs [étrangers]. Durant l'été 2016, évoquant la vente de ce SPA, A_____ avait promis de régler sa dette, mais n'avait finalement réglé que la somme de 17'000 fr. Depuis l'évacuation, B_____ SA ne parvenait pas à relouer les locaux en l'état, au même loyer. Lors de l'acquisition de l'immeuble, il savait qu'il y avait un SPA et que les locaux étaient loués pour 10 ans. L'idée, au moment de l'acquisition, était d'agrandir l'hôtel après 10 ou 15 ans en comptant sur l'encaissement des loyers.

l. J_____, administrateur de F_____ SARL, a été entendu comme témoin le 12 septembre 2017 et a confirmé être l'auteur des deux factures des 14 décembre 2014 et 9 janvier 2015. Les travaux, commandés par A_____ et intégralement payés, avaient commencé au début de l'année 2014 et duré presque une année pour se terminer début 2015. Tout était à refaire du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage, notamment les plafonds, les sols et les salles d'eau, même les installations électriques n'étant plus aux normes. Il était impossible d'exploiter l'immeuble sans les travaux, dans lequel il n'était même plus possible de rentrer. Le coût des travaux s'était monté à plus de 200'000 fr., peut-être entre 230'000 fr. et 240'000 fr.

m. Par ordonnance du 15 septembre 2017, le Tribunal a considéré que l'audition de C_____, convoqué à trois reprises et amendé à trois reprises pour ne pas s'être présenté, n'était pas nécessaire. L'affaire étant en état d'être jugée, il a clôturé l'administration des preuves.

n. Par plaidoiries finales déposées le 9 octobre 2017 et dans leurs répliques des 24 et 25 octobre 2017, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appelant a conclu en dernier lieu à la libération du paiement des montants respectifs de 125'100 fr. et 60'750 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté sa prétention en versement d'une indemnité pour plus-value au sens de l'art. 260a CO.

2.1 Aux termes de l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

L'art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5). Ainsi, les parties peuvent convenir à l'avance d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité, le locataire pouvant renoncer par avance à cette dernière (LACHAT, Commentaire romand, n. 9 ad art. 260a CO; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 260a CO n. 29 et 40; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, chapitre 35 ch. 4.6; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, ad art. 260-260a CO n. 57 et n. 83; arrêts du Tribunal fédéral 4C_97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.2 et 4A_211/2019 du 2 septembre 2019 consid. 3.3).

Lorsque les locaux loués à l'état brut ne sont rendus exploitables pour l'affectation convenue que par les travaux effectués par le locataire, ceux-ci ne tombent pas sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO, car il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de rénovation. En principe, le locataire n'a pas droit à une indemnité en cas de plus-value à la fin du bail (art. 260a al. 3 CO) car les parties en ont d'ordinaire tenu compte dans la fixation de loyer (loyer réduit). Si le loyer ne tient pas compte de l'investissement du locataire, il faut prévoir une indemnité par le bailleur à la fin du bail et en définir le mode de calcul. Si aucune compensation n'est prévue, la doctrine se partage entre une obligation du bailleur d'indemniser en fin de bail sur une application analogique de l'art. 260a al. 3 CO (cf. CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete), in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neûchatel 2018, n. 167, note de bas de page ch. 217 et auteurs cités) ou de celle de l'art. 256 CO (AUBERT, op. cit., ad art. 260a CO, n. 30).

AUBERT et BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE sont d'avis que les aménagements qui vont au-delà de ce qui est nécessaire à la destination convenue tombent à nouveau sous le coup de l'art. 260a CO et sont alors considérés comme des modifications et/ou rénovations. L'art. 260a al. 3 CO étant dispositif, les parties sont alors libres de négocier et fixer l'indemnité pour cette partie des travaux ou l'obligation de remise en état, en particulier si certains travaux sont tellement spécifiques au locataire qu'ils ne présentent alors aucune utilité pour le bailleur (AUBERT, op. cit., ad art. 260a CO n. 30; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., ad art. 260-260a CO n. 57).

Vu la nature dispositif de l'art. 260a al. 3 CO, les parties peuvent convenir que le locataire n'a pas de créance en indemnité contre le bailleur. Cette solution fait notamment sens lorsque les aménagements du locataire sont à ce point particuliers qu'ils n'ont que peu d'utilité pour le bailleur ou le futur locataire. Lorsque le locataire renonce conventionnellement à toute indemnité, les parties prévoient souvent en pratique une durée minimale du bail, afin que le locataire puisse amortir ses aménagements, l'existence d'une telle durée n'étant toutefois pas une condition de validité de l'accord supprimant l'indemnité du locataire (CARRON, op. cit., n. 196-197).

2.2 L'art. 261 al. 1 CO dispose que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. L'acquéreur devient de par la loi partie au contrat de bail à la place du bailleur, dont il reprend pour l'avenir tous les droits et toutes les obligations découlant du bail (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa). L'entrée de l'acquéreur dans le rapport de bail n'a cependant pas d'effet rétroactif, et le locataire ne peut pas faire valoir contre le reprenneur de la chose louée toutes les prétentions qu'il avait contre l'ancien bailleur (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa). Le précédent propriétaire continue ainsi de répondre à l'égard du locataire des obligations qui étaient les

siennes et découlaient du bail avant le transfert de propriété. L'entrée de l'acquéreur dans la relation contractuelle n'est pas subordonnée à la condition qu'il ait connu ou dû connaître (art. 3 al. 2 CC) cette dernière (arrêt du Tribunal fédéral 4C_84/2007 du 5 juillet 2007 consid. 3.2.1). En cas de changement de propriétaire, l'acquéreur devient propriétaire des travaux exécutés par le locataire. A l'inverse, le locataire peut réclamer à l'échéance du bail une indemnité au propriétaire actuel si les conditions de l'art. 260a al. 3 CO sont remplies et, notamment, s'il a rénové les locaux avec le consentement de l'ancien bailleur (AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 260a CO n. 44).

2.3 En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir omis d'examiner son argument consistant à soutenir que les travaux réalisés ne constituaient pas des travaux à plus-value, mais des travaux indispensables à l'exploitation des locaux, ces derniers ayant été laissés à l'abandon plusieurs années. Son investissement pour rendre les locaux exploitables, chiffré à 231'580 fr., avait été effectué sans contreprestation et n'avait pu être rentabilisé, l'exploitation n'ayant duré que neuf mois. Une indemnité de fin de bail, par une application analogique de l'art. 260a al. 3 CO, devait être admise à concurrence d'un minimum de 200'000 fr.

L'appelant se méprend toutefois sur l'étendue de l'application analogique de l'art. 260a al. 3 CO aux travaux d'aménagements exécutés par le locataire dans des locaux loués bruts ou nus.

Ces travaux d'aménagement, qui ne peuvent être considérés comme des travaux d'entretien ou de rénovation, n'ouvrent en principe pas le droit à une indemnité pour plus-value au sens de l'art. 260a al. 3 CO, sauf si les parties n'ont prévu aucune compensation.

Or, que les travaux soient considérés comme des travaux à plus-value soumis directement à l'art. 260a al. 3 CO ou comme des travaux d'aménagement pour lesquels aucune compensation n'a été prévue pouvant bénéficier de l'application analogique de l'art. 260a al. 3 CO préconisée par une partie de la doctrine, la disposition en question conserve son caractère dispositif et laisse place à la liberté contractuelle des parties. Dans le présent cas, les parties ont usé de cette liberté et décidé de régler le sort de l'indemnité de l'art. 260a al. 3 CO à l'art. 13 al. 3 du bail. A teneur de cet article, l'appelant a renoncé à l'avance à toute indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value effectués dans les locaux, la disposition précisant encore que les installations fixes financées par le locataire seraient, en fin de bail, acquises au bailleur sans que celui-ci n'ait à s'acquitter d'une quelconque contrepartie financière.

L'application analogique dont se prévaut l'appelant ne lui permet pas de contourner la convention des parties et mettre à néant la renonciation

conventionnelle à l'indemnité prévue expressément dans le bail, quelle que soit la qualification des travaux entrepris.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, cette renonciation à toute indemnité en fin de bail a été compensée, financièrement, par l'octroi d'une gratuité de loyer pour les mois de janvier, février et mars 2015 par l'ancien propriétaire, l'appelant ayant reconnu que le loyer était dû en tous les cas à compter du mois d'avril 2015 et ayant échoué à démontrer que dite gratuité se serait étendue au-delà de la date d'acquisition de l'immeuble par l'intimée. Il apparaît également que les travaux entrepris pour aménager le SPA ont débuté en février 2014 pour se terminer en début d'année 2015. L'appelant n'a pas établi, ni même allégué, avoir dû fournir une contrepartie financière pour la mise à disposition des locaux durant la période d'exécution des travaux qui se sont étendus sur une année environ. En outre, le bail a été conclu pour une durée initiale de 10 ans, ce qui laissait à l'appelant un temps suffisant pour amortir ses investissements. L'insolvabilité de l'appelant, qui a conduit à la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer en application de l'art. 257d CO et à la récupération des locaux via un huissier judiciaire à une date anticipée est propre, selon la doctrine et la jurisprudence, à mettre à néant tout droit au paiement d'une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO ou à des dommages-intérêts (cf. à ce propos, CARRON, op.cit., n. 199; AUBERT, op.cit., n. 38). La question peut néanmoins rester indécise : l'appelant ne peut en effet pas se prévaloir de la durée d'exploitation d'une année environ, laquelle lui est exclusivement imputable.

Au vu de ces éléments, la renonciation à toute indemnité en fin de bail n'a pas été convenue sans contreprestation en faveur de l'appelant. Ce dernier ne saurait donc se prévaloir d'un déséquilibre du contrat ou de l'existence d'une disproportion des intérêts en présence.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas démontré l'existence d'une gratuité de loyer pouvant être opposée en compensation à la créance de l'intimée, et qu'il ne pouvait prétendre à une indemnité pour fin de bail au sens de l'art. 260a al. 3 CO, y ayant valablement renoncé par convention (art. 13 al. 3 du bail).

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

3. 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 11 décembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/1015/2017 rendu le 3 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25192/2016.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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