

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5899/2012

ACJC/235/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 FEVRIER 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 février 2015, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, p.a. C_____, Genève, intimée, comparant par Me Christian BUONOMO, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 328, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 février 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement du 13 février 2015, expédié pour notification aux parties le 17 février 2015, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'inefficacité du congé extraordinaire notifié le 20 mars 2012 pour le 30 avril 2012 à A_____ (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé ordinaire notifié le 21 février 2012 pour le 30 avril 2014 à A_____ (ch. 2), a octroyé à ce dernier une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 30 avril 2017 (ch. 3), autorisé le locataire à restituer les locaux en tout temps durant la prolongation moyennant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé extraordinaire était inefficace. D'une part, la mise en demeure ne portait pas sur la sous-location des lieux. D'autre part, B_____, la bailleuse, n'avait pas réussi à apporter la preuve que la présence d'objets dans le couloir et dans la cour provenait du restaurant, ni que cela aurait perduré après le délai comminatoire. S'agissant du congé ordinaire, la bailleuse avait démontré à satisfaction de droit qu'elle souhaitait récupérer les locaux pour que sa fille puisse y exploiter un salon de coiffure, de sorte que le congé était valable et il n'y avait pas lieu d'examiner les autres motifs invoqués par la bailleuse à l'appui de ce congé. Vu la durée du contrat, la situation de A_____, le locataire, et l'absence d'urgence du besoin de la bailleuse, une unique prolongation de bail de trois ans était équitable, avec la possibilité pour le locataire de quitter les locaux en tout temps durant la prolongation moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

- B. a. Par acte expédié le 18 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement. Il conclut à ce que les chiffres 2 à 5 du jugement entrepris soient annulés de même que le congé ordinaire notifié le 21 février pour le 30 avril 2014, et subsidiairement à ce qu'une unique prolongation de bail de six ans, échéant au 20 avril 2020, lui soit octroyée, étant autorisé à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Il reproche au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière inexacte, de n'avoir pas suffisamment motivé son jugement et ainsi de n'avoir pas retenu, de manière arbitraire et contraire au droit, que le congé était abusif. Le congé ne reposait, au moment de sa notification, sur aucun besoin sérieux, concret et actuel. La bailleuse avait elle-même indiqué, lors de son audition, qu'à l'époque, sa fille n'était pas encore prête pour s'installer. Aucune démarche n'avait par ailleurs été entreprise pour changer l'affectation des locaux. La découverte, en cours de procédure, de la présence de trois coiffeuses avec lesquelles la bailleuse et sa fille prétendaient vouloir s'associer était encore un indice du caractère abusif du congé, ce d'autant plus que la bailleuse n'avait pas jugé utile de requérir leur

audition. Le *business plan*, produit tardivement par la bailleresse et manifestement établi pour les besoins de la cause, n'avait au surplus aucune force probante, n'étant d'ailleurs ni daté ni signé et ne mentionnant pas son auteur. Concernant la question subsidiaire de la prolongation de bail, il ne pouvait être reproché au locataire de n'avoir pas recherché une autre arcade commerciale car il n'avait pas la certitude que le bail prendrait fin, faute d'un jugement définitif.

b. Dans sa réponse du 4 mai 2015, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de sa réponse, elle produit trois pièces nouvelles, soit les extraits du Registre du commerce relatifs à la société anonyme D_____, l'entreprise individuelle E_____, et l'entreprise individuelle F_____, mentionnant le nom du locataire en qualité d'administrateur, respectivement de titulaire des entreprises individuelles. Ce faisant, elle allègue que A_____ est actif dans des sociétés liées à la restauration.

c. Par réplique du 13 mai 2015, A_____ conclut à l'irrecevabilité des nouvelles pièces produites par la bailleresse, expliquant au demeurant que D_____ et l'entreprise E_____ ne déploient aucune activité et que l'entreprise F_____ concerne justement l'exploitation du local commercial faisant l'objet de la présente procédure.

A l'appui de ses explications, il produit une pièce nouvelle, à savoir le compte de pertes et profits de D_____, pour la période de 2012 à 2014, duquel il ressort que la société n'a généré aucun bénéfice.

d. Par duplique du 5 juin 2015, B_____ s'en rapporte à justice s'agissant de la recevabilité des pièces produites en appel.

Sur le fond, elle expose que l'absence de signature du *business plan* ne signifie pas que celui-ci aurait été établi pour les besoins de la cause et postérieurement au congé. Par ailleurs, l'appelant ne peut se prévaloir du fait que les futures associées de la fille de la bailleresse n'ont pas été auditionnées puisqu'il n'a lui-même pas demandé leur audition.

e. Les parties ont été avisées le 8 juin 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 16 juillet 1992, G_____ a cédé à A_____, avec effet au 1^{er} juin 1992, son bail à loyer, portant sur une arcade avec arrière (deux pièces dont une servant de cuisine) et un WC, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

b. Le 24 mai 1997, H_____, alors propriétaire de l'immeuble, et A_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur les mêmes locaux, lesquels étaient destinés à l'exploitation d'un café-brasserie.

Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, dès le 1^{er} mai 1997, avec clause de renouvellement par la suite d'année en année et clause de résiliation moyennant un préavis de six mois pour chaque échéance annuelle.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 26'400 fr., puis porté à 30'036 fr. dès le 1^{er} mai 2011.

c. Par contrat du 7 février 2000, A_____ a confié la gérance libre de l'établissement, exploité sous l'enseigne I_____, à J_____ et K_____.

Aux termes du contrat, l'échéance a été fixée au 1^{er} juillet 2000, avec clause de renouvellement d'année en année et possibilité de résilier le contrat moyennant un préavis de six mois, pour la première fois le 31 décembre 2000.

d. Par courriers des 21 septembre 2000, 8 mars 2002, 7 août et 31 octobre 2003, la gérance de l'immeuble s'est adressée à A_____ ou au gérant, J_____, faisant notamment état de nuisances sonores provenant de la terrasse du restaurant.

e. Par courrier du 30 novembre 2003, contresigné par la régie et J_____, A_____ a confirmé qu'il conservait le local à frigos, tandis qu'il restituait le local attenant situé à l'arrière de la terrasse avec un droit de passage pour les ayants droits sur la partie droite de la terrasse. Il s'engageait, de même que le gérant du café-restaurant, à ne pas agrandir la surface exploitée comme terrasse du café-restaurant, qui serait utilisée durant les heures d'ouverture pendant la période estivale.

f. Par avenant du 28 avril 2004, le contrat de bail liant L_____ et M_____, devenus propriétaires de l'immeuble et bailleurs dès le 1^{er} juin 1997, et A_____ a été prorogé pour dix ans, du 1^{er} mai 2004 au 30 avril 2014.

A une date indéterminée, M_____ est devenue l'unique propriétaire de l'immeuble.

g. Par courrier du 5 décembre 2011 adressé à A_____, J_____ a résilié le contrat de gérance, avec effet au 31 décembre 2012.

Par courrier du 10 février 2012, J_____ a remercié A_____ d'être revenu travailler à temps partiel dans le restaurant depuis le début de l'année. Il demandait à A_____ qu'il accepte son départ avec effet au 31 mai 2012.

h. Par courrier et avis adressés le 21 février 2012 à A_____, B_____ et M_____ a résilié le contrat de bail, avec effet au 30 avril 2014.

Aux termes du courrier, la bailleresse souhaitait confier l'exploitation de l'arcade à sa fille, N_____. Par ailleurs, le changement de gérance permettrait de mettre fin à différents problèmes listés dans le courrier et constatés lors d'une visite sur place le 7 décembre 2011, soit la présence de gravats déposés dans les parties communes de la cave de l'immeuble suite à la réalisation de travaux effectués dans le restaurant sans autorisation, d'objets divers dans la cour arrière et dans le couloir y accédant, de constructions non cadastrées édifiées sans autorisation écrite, de détritux jonchant le sol du hall d'entrée, l'avant de l'immeuble et les containers de l'immeuble, de branchements d'appareils électriques sur les prises communes de l'immeuble, et enfin des gonds de la porte arrière de l'immeuble cassés par les livreurs du restaurant. Bien que les gravats aient été débarrassés, la situation était toujours la même lors de la visite du technicien le 9 février 2012. En outre, la régie avait constaté que la cuisinière à gaz du locataire n'était pas conforme aux normes de sécurité. Elle avait également appris que les rapports du locataire avec ses voisins n'étaient pas bons; N_____ s'était par exemple plainte d'incivilités de la part du gérant, tandis que certains voisins avaient porté plainte auprès de la mairie et de la police en raison du bruit émis par le restaurant. La bailleresse avait en outre appris que le restaurant était géré par J_____ et le locataire était prié de communiquer la copie du contrat de sous-location.

Aux termes de la correspondance, la bailleresse mettait le locataire en demeure de mettre la cuisinière en conformité avec les normes, débarrasser le couloir de l'immeuble et la cour arrière du restaurant des objets encombrants, solliciter de ses employés et des clients qu'aucun détritux ne soit jeté dans le hall d'entrée et devant l'immeuble, ne plus jeter de détritux dans le container de l'immeuble ni brancher d'appareils électriques sur les prises communes de l'immeuble, solliciter des livreurs du restaurant qu'ils utilisent le crochet de la porte arrière ou la porte d'entrée du restaurant, et ne pas importuner les locataires de l'immeuble, à défaut de quoi le bail serait résilié de manière anticipée. La bailleresse précisait néanmoins être disposée à trouver une solution pour que l'arcade soit restituée à une date antérieure ou ultérieure au 30 avril 2014, pour autant que les demandes formulées par la bailleresse soient respectées.

i. Par courrier du 20 mars 2012, le locataire a demandé à la bailleresse de lui communiquer le motif du congé, en particulier de lui indiquer quelles étaient les activités actuelles de N_____, à quel usage celle-ci destinait les locaux et pour quels motifs elle en avait besoin.

Par courrier du 3 avril 2012, la bailleresse a exposé que le motif du congé résidait dans le fait que les locaux n'étaient plus occupés par le locataire, qui les avait mis en gérance à une tierce personne sans en demander l'autorisation ou fournir les conditions de la sous-location, préférant exploiter un restaurant à une autre adresse. Par ailleurs, les locaux étaient très mal entretenus. La bailleresse souhaitait mettre fin à cette situation et ainsi changer l'apparence du restaurant, de

la cour et du hall d'entrée de l'immeuble. L'arcade en question était idéale pour sa fille, coiffeuse salariée dans un salon de coiffure, laquelle souhaitait s'installer à son compte.

j. Par courrier et avis du 20 mars 2012, la bailleuse a résilié le contrat avec effet au 30 avril 2012, au motif que le locataire n'avait pas transmis le contrat de sous-location ni l'accord écrit du gérant mentionnant qu'il s'engageait à quitter les locaux en 2012, et qu'il n'avait pas débarrassé le couloir et la cour de l'immeuble des objets encombrants, alors qu'il s'était engagé à le faire lors d'un entretien ayant eu lieu le 8 mars 2012. La résiliation anticipée était donnée subsidiairement au congé ordinaire donné pour l'échéance.

k. Par requêtes des 20 mars et 19 avril 2012, le locataire a contesté les congés ordinaire et extraordinaire devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'affaire portant sur le congé ordinaire a été enregistrée sous le numéro 1_____ tandis que celle portant sur la résiliation extraordinaire a été enrôlée sous le numéro 2_____.

l. Non conciliées le 20 septembre 2012, les deux affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 18 octobre 2012.

Dans la requête en contestation du congé ordinaire, le locataire a conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause portant sur le congé extraordinaire et à ce que le Tribunal auditionne N_____, ainsi que d'autres témoins. Principalement, il a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à ce qu'une unique prolongation de bail de six ans lui soit accordée, avec l'autorisation de quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

A l'appui de ses conclusions, le locataire a allégué que les gravats n'avaient pas été déposés dans les parties communes, ceux-ci étant présents depuis au moins 10 ans à cet endroit sans que cela n'ait posé de problème. S'agissant du couloir accédant à la cour arrière, le locataire ou le gérant avait pu déposer temporairement des menus objets, mais plus après le courrier du 21 février 2012. Concernant les objets divers et constructions non cadastrées, le locataire faisait uniquement part d'une petite cage à oiseaux ayant été enlevée dès la réception du courrier du 21 février 2012. La présence de débris était par ailleurs totalement contestée. L'immeuble, qui ne dispose d'aucun service de conciergerie, était d'ailleurs très mal entretenu, de telle sorte que le locataire ou le gérant avait régulièrement fait le nettoyage du rez-de-chaussée et sorti les poubelles de l'ensemble de l'immeuble.

Le locataire a par ailleurs motivé sa demande en expliquant que le congé était principalement motivé par la mise en gérance des locaux, mise en gérance dont la bailleuse avait parfaitement connaissance avant même le 28 avril 2004, date à laquelle la bailleuse avait accepté de reconduire le contrat de bail pour dix ans.

Les autres reproches formulés par la bailleuse étaient par ailleurs fallacieux, ce que les enquêtes permettraient de démontrer. Enfin, le besoin de la fille de la propriétaire était parfaitement contesté et l'autre arcade de l'immeuble était plus appropriée à un salon de coiffure. Au surplus, il était contradictoire de résilier un contrat deux années avant l'échéance tout en résiliant également le contrat de manière anticipée en précisant néanmoins qu'un accord pourrait être trouvé s'agissant d'une date de restitution antérieure ou postérieure au 30 avril 2014.

Dans la requête en contestation du congé extraordinaire, le locataire a conclu préalablement, à ce que N_____ et d'autres témoins soient entendus, principalement à ce que le congé soit déclaré inefficace et, subsidiairement, à ce qu'il soit annulé. Il s'est fondé sur les mêmes allégués que ceux contenus dans sa demande en contestation du congé ordinaire, expliquant que la bailleuse avait accepté la mise en gérance, qui avait par ailleurs pris fin le 31 mai 2012, et contestant les autres griefs invoqués à l'appui du congé.

m. Par mémoires de réponse du 14 février 2013, la bailleuse a conclu à ce que les causes relatives aux congés extraordinaire et ordinaire soient jointes, à l'ouverture d'enquêtes et à ce que les résiliations soient déclarées valables.

Le congé ordinaire n'était pas contraire à la bonne foi, étant motivé par la volonté de la bailleuse de mettre les locaux à disposition de sa fille pour qu'elle puisse y ouvrir un salon de coiffure. Les divers problèmes mentionnés dans le courrier accompagnant le congé étaient subsidiaires.

Le congé extraordinaire était justifié puisque le locataire n'avait pas donné suite aux sollicitations que la bailleuse avait formulées dans sa mise en demeure du 21 février 2012.

n. Par ordonnance du 3 juin 2013, le Tribunal a ordonné la jonction des causes relatives aux congés ordinaire et extraordinaire sous le numéro C/5899/2012.

o. Lors de l'audience de débats du 11 décembre 2013, B_____ a exposé que le bail avait été résilié pour les besoins de sa fille. Cette dernière, alors employée dans le salon de coiffure O_____ situé à Genève, souhaitait se mettre à son compte en installant son propre salon de coiffure dans les locaux. B_____ était propriétaire de tout l'immeuble mais elle avait choisi les locaux litigieux – et non l'autre arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble – car ils étaient plus grands et comportaient un sous-sol où se trouvait un bureau et où il était possible de stocker des marchandises. B_____ avait par ailleurs constaté que la cour était très sale et que des objets y étaient entreposés. Cela étant, elle avait toujours vu les locaux sales, le problème étant récurrent, depuis de nombreuses années. Une dizaine d'années auparavant, elle assurait la conciergerie de l'immeuble, qui était depuis lors effectuée par une entreprise de nettoyage. Enfin, B_____ a déclaré que lorsque sa fille avait cessé d'habiter l'immeuble, elle

n'était pas encore prête pour se mettre à son compte mais qu'elle l'était à l'heure actuelle.

A_____ a expliqué que plusieurs échanges de correspondances étaient intervenus entre la régie et J_____ et que la régie était ainsi au courant de la mise en gérance libre. Il a précisé que lorsque J_____ exploitait les locaux, B_____ et son ex-époux, L_____, venaient régulièrement manger au restaurant.

p. Lors de l'audience de débats du 30 avril 2014, J_____ et son épouse, P_____, ont déclaré que J_____ avait été gérant du restaurant de 2000 à 2012. La régie était informée de la mise en gérance et la propriétaire était venue régulièrement manger au restaurant. B_____ s'était occupée du service de conciergerie. Aux dires des époux, de Q_____ et R_____, employés du restaurant, et de S_____, ami et client du restaurant, les époux J_____ et P_____ s'étaient néanmoins chargés eux-mêmes de sortir les poubelles de l'ensemble des locataires. Divers objets provenant de différentes personnes - à l'exception des époux J_____ et P_____, ce que S_____ a confirmé - s'étaient accumulés dans le couloir menant au local à poubelles. Les époux J_____ et P_____ débarrassaient ces objets régulièrement. Ils ne se souvenaient pas de gravats entreposés dans les parties communes. Les mégots de cigarettes se trouvaient pour la plupart dans les cendriers entreposés à l'extérieur à cet effet, ceux tombés à terre étant balayés par les époux J_____ et P_____. Des appareils électriques n'avaient été branchés qu'à une seule reprise sur les parties communes, durant une journée seulement. Pour les livraisons de marchandises, les époux ouvraient aux entreprises pour qu'elles puissent accéder à la cave, sans que cela ne cause jamais de dégâts. Les époux avaient entretenu de bons rapports avec les locataires de l'immeuble, ce qui a également été constaté par Q_____ et R_____. Dans la cour arrière de l'immeuble, les époux n'avaient fait qu'entreposer leurs poubelles car il n'y avait pas suffisamment de place dans le local à poubelles. Le reste ne leur appartenait pas. A la connaissance de J_____ et Q_____, la cuisinière à gaz qui se trouvait dans les locaux était conforme aux normes.

T_____ a déclaré que l'arcade commerciale située à côté du restaurant, qu'il occupait depuis 1996, était composée de deux pièces reliées par un couloir et qu'elle mesurait environ 50 m². Le loyer dont il s'acquittait s'élevait à 1'310 fr. par mois, charges non comprises. Âgé de 67 ans, il a admis avoir discuté avec A_____ de l'éventualité de cesser son activité. Il n'avait néanmoins pas résilié son bail et n'envisageait pas de le faire pour le moment. Dans les locaux occupés, il n'avait pas d'installation fixe mais uniquement du mobilier facilement démontable. Il ne disposait d'aucune dépendance. La fille de B_____ n'avait pas visité son arcade. Elle était toutefois entrée à quelques reprises à l'intérieur pour le saluer. Il n'avait constaté que très rarement des objets entreposés dans le couloir menant au local de poubelles mais aucun problème de propreté aux alentours du restaurant.

q. Lors de l'audience du 8 octobre 2014, N_____, fille de B_____, a déclaré qu'elle exerçait en qualité de coiffeuse depuis 20 ans et travaillait au salon de coiffure O_____, situé à 3_____, depuis cinq ans. Elle a confirmé qu'elle souhaitait s'installer à son compte. Cela avait toujours été un rêve pour elle, ce d'autant plus depuis qu'elle était devenue mère et qu'elle habitait à 4_____. Elle avait habité l'immeuble sis 1_____ jusqu'en 2007, puis l'avait réintégré en 2014. Elle avait visité l'arcade de T_____ mais celle occupée par A_____ était plus grande. Les conditions de location avaient été discutées avec sa mère mais elle ne souhaitait pas divulguer le montant du loyer. Elle projetait d'occuper l'arcade avec trois autres coiffeuses. Le concept était d'installer un coin pour les enfants car l'une des coiffeuses était spécialisée dans les coupes pour enfants, ce qui n'existait pas encore à Genève. Un *business plan* avait été établi. Le coût des travaux d'aménagement était estimé à 80'000 fr., somme qui serait investie par sa mère. Les personnes ayant établi le *business plan* ne s'étaient pas rendues sur place et n'avaient pas fait de plans d'aménagement. Le sous-sol serait utilisé notamment pour le stock et les machines à laver. Pendant qu'elle avait habité l'immeuble, elle avait constaté que les couloirs des locaux communs, de même que le local de poubelles, avaient été occupés par des objets encombrants. Ceux situés dans le local de poubelles provenaient du restaurant.

U_____, V_____, et W_____, auditionnés le 5 novembre 2014, ont tous déclaré avoir géré ou être en charge de l'immeuble. L'accumulation de différents objets avait été constatée par U_____ dans la cour intérieure de l'immeuble. Des locataires – dont les noms étaient ignorés - s'étaient plaints d'odeurs provenant du restaurant, présentes dans le hall et la cage d'escalier de l'immeuble.

r. Par courrier du 17 octobre 2014, N_____ a fait parvenir au Tribunal un *business plan* relatif à l'ouverture du salon de coiffure. Il en ressort qu'elle serait associée avec sa mère et deux autres personnes, chacune à parts égales. Les coûts de rénovation des locaux, d'achat de matériel et les prix des prestations offertes étaient listés.

s. Dans son chargé de pièces du 27 novembre 2014, le locataire a produit un devis établi le 20 novembre 2014 par l'entreprise X_____ pour un prix total de 94'025 fr. relatif à divers travaux de démolition et rénovation du restaurant.

t. Par écritures du 17 décembre 2014, les parties ont déclaré persister dans leurs conclusions. A titre subsidiaire, B_____ a conclu à ce que le locataire ne bénéficie pas d'une prolongation de bail excédant une année.

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'ap-

pel 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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 des locaux, charges comprises, s'élève à 30'036 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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.

1.4 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).

-
2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée et les faits s'y rapportant concernent des faits notoires (art. 151 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 6B_387/2012 du 25 février 2013 consid. 3.5). Ils sont donc recevables.

La pièce nouvelle de l'appelant est également recevable, dès lors qu'elle a été produite dès que possible, soit dans la duplique, en réaction aux pièces nouvelles et allégués de l'intimée dans sa réponse.

3. L'appelant demande l'annulation du jugement en ce qu'il concerne la résiliation ordinaire. La résiliation extraordinaire, déclarée inefficace par les premiers juges, n'est plus remise en cause en appel.

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

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). 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, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas 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 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b) sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce

qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

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. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 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).

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

3.2 Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir. Il n'y a donc rien de choquant ou de déloyal à ce qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2).

Il a également été retenu que le congé donné de bonne foi par l'acquéreur d'une parcelle - en l'occurrence une école - qui entendait remplacer les locaux loués par un aménagement répondant aux besoins d'extension réalisable de son entreprise ne pouvait être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.3).

Enfin, se prononçant sur la question de la prolongation d'un bail, le Tribunal fédéral a retenu comme sérieux l'intérêt d'un bailleur, en tant que personne physique, à transférer son activité commerciale, exploitée sous forme d'une société anonyme, dans l'immeuble qu'il venait d'acquérir et dans ses propres locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2b et 2c).

3.3 La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral

4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, op. cit., n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

3.4 En l'occurrence, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour plusieurs motifs, mais avant tout pour que sa fille puisse exploiter, dans les locaux litigieux, un salon de coiffure à son propre compte.

Rien ne permet en l'espèce de douter de ce motif, la bailleuse et sa fille s'étant exprimées devant les premiers juges à ce sujet, confirmant la volonté claire de la fille de la bailleuse d'intégrer les locaux afin d'y installer un salon de coiffure.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que l'intimée ait indiqué, lors de son audition, que lorsque sa fille avait quitté l'immeuble, celle-ci n'était pas encore prête à s'installer à son propre compte ne permet pas de retenir que la résiliation violerait les règles de la bonne foi. En effet, le départ de la fille de l'intimée datait de 2007, soit bien avant la notification du congé, moment pertinent pour juger du caractère abusif ou non de la résiliation.

Par ailleurs, l'appelant n'a fait qu'alléguer qu'aucune démarche n'avait été entreprise pour changer l'affectation des locaux, sans alléguer ni démontrer qu'un tel changement se révélerait impossible, si bien que cet élément n'est pas un indice du caractère abusif du congé.

Au surplus, l'argument tiré de la découverte, en cours de procédure, de trois coiffeuses avec lesquelles la bailleuse et sa fille souhaitaient s'associer ne suffit pas à rendre vraisemblable que la résiliation serait contraire à la bonne foi, puisque la jurisprudence n'impose pas qu'une motivation complète et détaillée soit fournie au moment de la notification du congé. A cet égard, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que l'intimée aurait dû requérir l'audition des futures associées de sa fille. Dès lors que le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé lui appartient, il lui revenait de le faire.

Enfin, l'absence de date, de signature, et de mention d'auteur sur le *business plan*, transmis au Tribunal par la fille de l'intimée, n'est pas suffisante pour rendre vraisemblable la mauvaise foi de la bailleuse, le contenu du projet correspondant aux déclarations de celle-ci et de sa fille.

Partant, il y a lieu de considérer que la résiliation ordinaire a été donnée valablement, dans le respect des règles de la bonne foi. Le chiffre 2 du jugement sera donc confirmé, en tant qu'il déclare valable le congé ordinaire notifié le 21 février 2012 pour le 30 avril 2014.

- 4. 4.1** Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque sa fin aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient.

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'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de 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).

D'après l'article 272b alinéa 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite.

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; 125 III 226 consid. 4b).

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 249 in JT 1985 I 265-266; 102 II 254 in JT 1977 I 558).

4.2 Les premiers juges ont correctement concilié les intérêts des parties, en accordant au locataire une unique prolongation de bail de trois années, considérant d'une part, la durée des rapports contractuels, l'exploitation personnelle des locaux par le locataire, de laquelle celui-ci retire sa seule source de revenu, et d'autre part, le besoin avéré des locaux que la bailleuse souhaite mettre à la disposition de sa

filles, laquelle exerce d'ores et déjà dans un salon de coiffure depuis plusieurs années, ainsi que l'absence de recherches effectuées par le locataire.

Le raisonnement de l'intimée, consistant à soutenir que le locataire bénéficie d'autres sources de revenu, ne saurait être suivi, car il n'a pas été démontré que le locataire tire un revenu de l'exploitation d'une autre société. Au contraire, le compte de pertes et profits relatif à la société D_____ ne fait état d'aucun bénéfice. Au demeurant, l'intimée ne remet pas en cause la durée de la prolongation octroyée par les premiers juges.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, et malgré le fait qu'il n'est pas aisé de trouver des locaux de remplacement, il peut être reproché au locataire de n'avoir effectué aucune démarche en vue de trouver une solution de remplacement, la tenue et l'ignorance de l'issue future de la procédure n'étant pas à même de l'empêcher de procéder ainsi.

Au vu de ce qui précède, les chiffres 3 et 4 du jugement entrepris seront confirmés.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/202/2015 rendu le 13 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5899/2012-6 OSB.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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).