

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25276/2012

ACJC/794/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 3650, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, p.a. par C_____, _____ (GE), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Lucien Lazzarotto, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.07.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/581/2014, rendu le 12 mai 2014 et notifié aux parties par plis recommandés du greffe le 28 mai 2014, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 23 octobre 2012 notifié à A_____ pour le 30 septembre 2013, relativement aux locaux commerciaux de 18 m², situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue CA_____ à CB_____ (Genève) (ch. 1), accordé au locataire une unique prolongation de son bail de six ans, échéant le 30 septembre 2019 (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B. a.** Par acte adressé à la Cour de justice le 30 juin 2014, A_____ (ci-après : l'appelant ou le locataire) a formé appel contre ce jugement, a conclu à son annulation et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour, principalement, annule la résiliation de bail du 23 octobre 2012 pour le 30 septembre 2013, subsidiairement, confirme le jugement entrepris et en tous les cas, déboute l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions.

L'appelant fait valoir un fait nouveau, à savoir que l'arcade adjacente à celle qu'il loue, précédemment occupée par D_____, a désormais été relouée à usage d'un glacier.

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 2 septembre 2014, B_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a répondu à l'appel et formé un appel joint. Elle a conclu à ce que l'appelant soit débouté de ses conclusions, et, sur appel joint, à ce que la validité du congé constatée par les premiers juges soit confirmée, le jugement étant annulé pour le surplus, et à ce que, cela fait, la Cour refuse à l'appelant toute prolongation de bail, ce dernier devant par ailleurs être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de ses écritures, la bailleresse a produit des pièces nouvelles, à savoir un contrat de bail conclu avec E_____ le 12 février 2014, un courrier de cette dernière à la régie C_____ du 3 avril 2014 et un courrier de la régie C_____ à la locataire du 6 mai 2014. A teneur de ces pièces, E_____ avait pris à bail une arcade d'environ 23 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue CA_____ à CB_____ (Genève), le contrat étant conclu pour une durée de trois ans, du 1^{er} mars 2014 au 28 février 2017, et n'étant pas renouvelable.

Le loyer avait été fixé à 24'000 fr. par année, un acompte provisionnel pour charges de chauffage, eau chaude, climatisation et frais accessoires de 960 fr. ayant été convenu en sus.

L'art. 55 des clauses particulières jointes au contrat stipulait : "*il est expressément précisé que le bail est établi pour une durée déterminée de 3 ans, en raison d'un projet de réunion de l'arcade visée par le présent bail et de la surface com-*

merciale adjacente qui devrait se libérer dans l'intervalle. La surface résultante sera alors proposée à la location d'un seul tenant".

Selon les échanges de correspondances intervenus entre E_____ et la régie C_____, la première a été victime d'un accident qui l'a contrainte à se ménager physiquement jusqu'à son rétablissement prévu à trois ou quatre mois, de sorte qu'une autorisation de sous-louer temporaire lui a été accordée, soit jusqu'au 30 septembre 2014 environ, en faveur de F_____, pour l'exploitation d'une activité de glacier.

c. Le 6 octobre 2014, l'appelant et intimé sur appel joint a conclu au déboutement de l'intimée et appelante sur appel joint.

d. Par avis adressé du greffe de la Cour du 3 novembre 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée ayant renoncé à son droit de duplique.

C. Il ressort du dossier les éléments de fait pertinents suivants :

a. Par contrat signé le 27 septembre 1990, A_____, locataire, et G_____, bailleuse, se sont liés pour la location d'un local d'une surface d'environ 18 m², situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue CA_____ à CB_____, donnant sur cour.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un bureau/atelier de graphisme.

b. Le bail a commencé le 1^{er} octobre 1990 pour terminer le 30 septembre 1995, s'étant par la suite renouvelé d'année en année, conformément à la clause de renouvellement du contrat.

c. Le loyer initial a été fixé à 10'320 fr. par an, auquel s'ajoutait une somme de 480 fr., valant acompte provisionnel pour charges.

d. Par avis officiel de résiliation du bail et courrier accompagnateur du 23 octobre 2012, adressés au locataire par pli recommandé, la régie C_____ a porté à sa connaissance que la bailleuse désirait mettre un terme au contrat avec effet au 30 septembre 2013. Il était précisé dans le courrier accompagnateur que la propriétaire souhaitait récupérer le local pour agrandir la surface de l'arcade donnant sur la rue CA_____ et louer ces locaux à destination de commerce.

e. Par formulaire déposé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 20 novembre 2012, le locataire a contesté le congé. Il a fait valoir que l'atelier constituait son lieu de travail depuis vingt-deux ans et que le perdre serait perdre son travail, qu'aucune solution de remplacement ne lui avait été offerte, qu'il appréciait être proche des transports publics car il n'avait pas de voiture et que son loyer s'élevait à 506 fr. le m².

f. Le 15 avril 2013, une audience de conciliation s'est tenue, lors de laquelle aucun accord n'a pu être trouvé, de sorte qu'une autorisation de procéder a été délivrée au locataire.

g. Celui-ci a introduit une demande en annulation de congé et, subsidiairement, en octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant au 30 septembre 2019, auprès du Tribunal des baux et loyers, le 15 mai 2013. Il a contesté le motif invoqué par la bailleuse, à savoir sa volonté de récupérer le local pour agrandir la surface de l'arcade donnant sur la rue CA_____ et louer ces locaux à destination de commerce, soutenant que la résiliation avait été notifiée en violation des règles de la bonne foi.

h. Dans sa réponse du 8 juillet 2013, la bailleuse a conclu à ce que la validité du congé soit confirmée et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée au demandeur qui devait être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle a précisé que son immeuble, sis rue CA_____ à CB_____, comprenait au rez-de-chaussée deux arcades de respectivement 60 m² et 23 m², ainsi qu'un bureau de 18 m². Jusqu'au 31 mai 2013, la seconde arcade accueillait un laboratoire de prothésiste dentaire, dont D_____ était locataire. En raison de sa petite surface, ce local ne pouvait raisonnablement accueillir un véritable commerce. La bailleuse avait donc décidé de réunir cette arcade, libérée depuis le 1^{er} juin 2013, avec le bureau occupé par l'appelant, afin de créer un espace unique d'environ 41 m², entièrement rénové. Cette nouvelle surface, plus spacieuse, pourrait accueillir une activité mieux adaptée à la rue commerçante et de nature à mettre en valeur le bâtiment. D'un point de vue technique, seule la réunion des deux petits espaces contigus était envisageable pour optimiser à moindre coût le rez-de-chaussée de l'immeuble. Le maintien du bail de l'appelant était par ailleurs incompatible avec la réalisation du projet.

i. Le 14 novembre 2013, une audience de débats principaux a eu lieu devant le Tribunal des baux et loyers, qui a procédé à l'interrogatoire des parties.

La bailleuse a confirmé son projet. Elle a indiqué n'avoir entamé aucune démarche afin d'obtenir une autorisation pour réunir les locaux, ceux-ci n'étant pas soumis à la LDTR. Si cette démarche n'avait pas été faite, c'était aussi compte tenu de la durée limitée de validité des autorisations de construire. Elle n'avait pas encore de locataire en vue pour la future surface réunie. Son objectif n'était pas d'obtenir un loyer plus élevé mais de louer à un locataire qui exercerait une activité visible, ce qui aurait pour conséquence que les fenêtres serviraient de vitrines et ne seraient pas occultées.

Le locataire a contesté la réalité des motifs invoqués, précisant que le locataire de l'autre local n'était pas parti de son propre chef mais également suite à la résiliation de son bail. La bailleuse n'était donc pas dans une situation qui rendait im-

possible de relouer le local suite au départ du locataire. Il avait cherché une solution de remplacement à CB_____ car il avait des liens avec la Commune, notamment avec le H_____ qui lui avait acheté deux tableaux et la Mairie avec laquelle il avait collaboré sur un projet en 2011. Il avait visité des locaux dont le loyer était excessif car le double de ce qu'il payait actuellement. Ces locaux présentaient une surface équivalente. Il y avait également des locaux dont le prix au m² était inférieur à celui qu'il payait mais dont la surface était plus grande, donc plus chère au final. Il n'avait en l'état pas cherché au-delà de CB_____.

La bailleresse a ensuite déclaré qu'un nouveau contrat de bail de durée déterminée avait été conclu pour le local précédemment loué par D_____, du 16 septembre au 16 décembre 2013. A cet effet, des travaux de peinture avaient été effectués dans l'arcade. A l'issue de ce contrat, le local serait remis en location, à nouveau pour une durée déterminée, soit le temps de la présente procédure, afin de limiter les pertes de gain. L'arcade était encore vide en l'état, car les travaux n'avaient pas pu être terminés. Il restait à faire le sol dont le lino devait être ôté pour soit rénover le plancher en-dessous, selon son état, soit poser un parquet flottant.

La bailleresse n'a pas sollicité de mesures d'instruction particulières.

Le locataire a demandé l'audition de l'ancien locataire de l'arcade contigüe, D_____, afin qu'il expose dans quelles circonstances son bail avait été résilié, ainsi qu'une personne qui s'était intéressée à la location de l'arcade libérée et à laquelle il avait été répondu qu'il n'y avait pas de prix fixé. Il souhaitait également faire entendre deux personnes pouvant s'exprimer sur son activité professionnelle.

La bailleresse a indiqué ne pas contester l'intégration de A_____ dans la Commune de CB_____, ni les nécessités inhérentes à son activité.

Les parties ont renoncé d'un commun accord aux plaidoiries orales et sollicité le dépôt de plaidoiries écrites.

j. Par ordonnance du 18 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'audition de deux témoins, I_____ et D_____, et réservé l'admission éventuelle d'autres moyens de preuves à un stade ultérieur de la procédure.

k. Le 16 janvier 2014, les deux témoins ont été entendus.

I_____, régisseur auprès de C_____, a indiqué avoir été en charge de la gestion de l'immeuble jusqu'en juin 2013. Les baux des deux arcades, celle de D_____ et de l'appelant, avaient été résiliés afin de trouver un locataire plus attractif, ce que la régie avait suggéré à la propriétaire. Il était souhaitable d'avoir un commerce plus joli pour l'immeuble, tel que le marchand de vin d'à côté, plutôt qu'un prothésiste dentaire et un espace borgne à l'arrière. Immédiatement après le départ de D_____, des travaux avaient été entrepris dans l'arcade, à savoir un

rafraîchissement, l'évacuation de meubles et le démontage d'une cloison légère à l'intérieur de l'arcade qui séparait l'avant de celle-ci d'une sorte de kitchenette à l'arrière. Il y avait eu également des travaux sur les vitrages. Sauf erreur, suite à un problème avec la commission des monuments et sites, les travaux avaient été arrêtés. Il était possible que ces problèmes eussent été liés à l'intervention sur les fenêtres, question sensible dans le périmètre de CB_____. Les baux des deux arcades n'avaient pas été résiliés en même temps pour des questions d'échéances. Ne s'étant plus occupé du dossier après juin 2013, il ne savait pas si l'arcade avait été relouée après le départ de D_____. Au cas où seule une des deux arcades se serait libérée, la propriétaire était prête à attendre que la deuxième le soit à son tour, en laissant la première vide. Toutefois, si un locataire avait été trouvé pour la première arcade, elle aurait été louée avec une priorité, voire une obligation, pour louer la deuxième une fois libérée.

D_____, a confirmé avoir été locataire d'une arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue CA_____, jusqu'au mois de mai 2013. Il avait reçu un congé et l'avait tout d'abord contesté pour ensuite décider de restituer les locaux à la fin du contrat. Il n'exerçait plus depuis longtemps son activité de prothésiste dans l'arcade, mais s'en servait comme bureau. Il lui avait été indiqué que le bail était résilié pour valoriser les locaux ou l'immeuble, sans autre précision. Lui-même payait 1'270 fr., charges comprises, pour son arcade de 24 m². Il avait demandé s'il était possible de transformer son arcade en commerce de meubles, plus précisément en vitrine d'exposition vu sa taille. Il lui avait alors été répondu que le loyer allait être augmenté et que l'objectif était de réunir les deux arcades. Il avait alors laissé tomber et clos l'affaire et ne s'était même pas demandé s'il pouvait faire une vitrine dans son arcade en attendant que la deuxième se libère. Il ne se souvenait pas du montant du loyer qui lui était demandé s'il voulait rester avec un commerce de meubles mais par la suite, il avait appris par les conversations de quartier que la propriétaire en demandait 2'000 fr.

Le régisseur actuel, présent à l'audience, a indiqué que l'arcade était en l'état vide et qu'il était à la recherche de locataires, l'arcade étant certainement offerte à la location sur Internet au prix de 2'000 fr. Les conditions proposées comprenaient un bail à durée déterminée de trois ans.

I. A teneur des correspondances échangées entre le mandataire de l'appelant et le service des monuments et des sites du Département de l'urbanisme, produites durant la procédure de première instance, une requête a été déposée le 18 novembre 2013 en vue de l'obtention d'une autorisation de construire pour les travaux entrepris et à entreprendre sur l'arcade du bâtiment concerné. S'agissant d'un immeuble d'intérêt patrimonial, situé dans le périmètre protégé par le plan de site de CB_____ (plan n° 1_____), le dossier devrait être soumis à l'analyse et au préavis de la commission cantonale des monuments, de la nature et des sites.

Le locataire a également produit des photographies des locaux concernés, qui montrent que son atelier à l'arrière de l'immeuble dispose d'une petite fenêtre et qu'après les travaux entrepris par la bailleuse suite au départ de D_____, les vitrines de l'arcade donnant sur la rue ont été modifiées pour ne plus être opaques mais transparentes. Le locataire a également produit des documents permettant de constater son intégration en tant que professionnel au sein de la Commune de CB_____.

m. Le 19 février 2014, les parties ont adressé des plaidoiries finales au Tribunal des baux et loyers, dans le cadre desquelles, elles ont repris en faveur de leurs positions respectives les éléments ressortis des débats et persisté dans leurs 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).

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, 2^{ème} éd., 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 de l'arcade, charges comprises, s'élève à 10'800 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, 142 al. 3 et 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 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).

2.2 En l'espèce, le fait nouveau invoqué par l'appelant, que l'arcade libérée par D_____ a été relouée à l'usage d'un glacier, est effectivement nouveau puisqu'il ressort des pièces produites par l'intimée que la location a pris effet le 1^{er} mars 2014, soit à une date ultérieure à celle à laquelle le locataire pouvait soumettre ce fait pour la dernière fois aux premiers juges.

Ce fait nouveau est partant recevable.

Il en est de même des pièces produites par l'intimée, puisqu'à l'exception du contrat de bail du 12 février 2014, conclu avec E_____, elles ont été établies à une date ultérieure à celle du dépôt des plaidoiries finales des parties en première instance.

Par ailleurs, s'agissant du contrat précité, il n'était pas pertinent pour la bailleresse de le produire avant la procédure de deuxième instance, soit avant que l'appelant ne fasse valoir le fait nouveau susmentionné et pour pouvoir répondre à l'argument qui en est inféré. Il s'agit donc d'une pièce nouvelle au sens de la loi.

Toutes les pièces produites en appel par la bailleresse seront par conséquent déclarées recevables.

- 3.** S'agissant de la validité du congé retenue par les premiers juges, A_____ conteste que la bailleresse ait disposé d'un intérêt digne de protection à résilier son bail et que, le motif invoqué à l'appui de la résiliation n'étant qu'un prétexte, elle a

agi en violation des règles de la bonne foi. Selon lui, la résiliation consacre également une disproportion manifeste des intérêts en présence.

3.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO).

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

3.1.2 Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles.

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2).

Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

Selon la jurisprudence, la protection de l'art. 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3a). 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 grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, 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 "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1, 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3 et 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A_130/2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

3.1.3 La partie bailleuse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire (ATF 136 III 190 consid. 5). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail.

3.1.4 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 consid. 2.2.).

3.1.5 Dans un arrêt de principe rendu en 2008, le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue 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 est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (ATF 135 III 112 consid. 4.2).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il ap-

paraît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4).

3.2 En l'espèce, utilisant la formule prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, la baillesse a résilié le contrat par avis du 23 octobre 2012, pour son échéance du 30 septembre 2013, soit avec un préavis de onze mois.

Le motif du congé a été indiqué lors de la notification de l'avis de résiliation, mentionné dans le courrier accompagnateur. Il s'agit de la volonté de la baillesse de joindre le bureau/atelier loué à l'appelant à l'arcade qui donne sur la rue pour louer ces locaux à destination de commerce.

Ce motif n'a pas varié en cours de procédure. Il a été complété par des explications fournies par l'ancien régisseur et la baillesse et corroboré par les déclarations de D_____ au sujet des circonstances de son propre congé.

Le fait que des travaux aient été entrepris dans l'arcade libérée, sans autorisation, n'a pas d'incidence en l'espèce. En effet, l'appelant lui-même n'a, à juste titre, pas allégué que le projet de la baillesse serait impossible à réaliser au regard du droit public.

Du fait de la mise en location de l'arcade libérée par D_____, pour une durée déterminée, le loyer réclamé à la nouvelle locataire est bien supérieur à l'ancien. Toutefois, ce seul élément ne permet pas de considérer que le motif allégué serait un prétexte et que la baillesse n'aurait pas l'intention de réunir les deux locaux pour les mettre en location d'un seul tenant lorsqu'elle le pourra. Il ne s'agit dès lors pas d'un congé à motif purement économique même si l'on comprend bien que la volonté de revaloriser l'immeuble est logiquement destinée à permettre un meilleur rendement en faveur de la baillesse.

Cela ne constitue cependant pas un motif déloyal ou abusif.

Contrairement à ce que soutient le locataire, le fait que l'arcade libérée par D_____ ait été relouée pour une durée déterminée ne permet pas de remettre en question la réelle intention de la baillesse de réunir les locaux et de les louer joints à l'avenir.

Par ailleurs, il n'y a pas disproportion des intérêts en présence du seul fait que le congé entraîne des conséquences pénibles pour le locataire qui doit déménager d'un local dans lequel il a exploité une activité commerciale pendant plus de vingt

ans et l'on ne saurait demander à la bailleuse, propriétaire de l'immeuble, qu'elle renonce à modifier définitivement la destination des locaux qu'elle loue depuis de nombreuses années.

La bailleuse a rendu vraisemblable qu'elle dispose d'un intérêt objectif, sérieux et digne de protection à mettre un terme au contrat. Le congé n'est pas chicanier. Il ne repose pas sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte.

Selon la jurisprudence rappelée plus haut se posait la question de savoir si le locataire avait rendu au moins vraisemblable que le motif du congé était contraire aux règles de la bonne foi.

Force est de constater qu'en l'espèce, tel n'a pas été le cas.

C'est à juste titre que les premiers juges ont validé le congé et le jugement sera confirmé sur ce point.

4. Doit alors être examinée la question de l'octroi d'une prolongation de bail en faveur du locataire. La bailleuse remet en question la durée de six ans octroyée par les premiers juges dans son appel joint.

4.1 Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO).

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, qui est de 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 (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195). 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). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

Le congé a des conséquences pénibles si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps, notamment pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauvegarder la substance de son fonds de commerce (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 773). Lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une

prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_685/2010 du 28 mars 2011 consid. 3.3; 4C.146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2 et les références citées).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

4.2 En l'espèce, il faut tenir compte du fait que l'appelant exploite depuis plus de vingt ans son activité commerciale à cet endroit, dans une commune où il est bien intégré et connu, ce qui a été admis par la bailleresse et établi par pièces.

L'appelant a allégué qu'il lui serait difficile de trouver des locaux de remplacement qui puissent être qualifiés d'équivalents, malgré ses recherches. Toutefois, il n'a produit aucune pièce justifiant desdites recherches, ni en première, ni en deuxième instance et a admis s'être limité à chercher des locaux de remplacement dans la seule commune de CB_____.

Il n'a pas fait valoir de problème d'investissements non amortis. Il n'a pas non plus allégué avoir des besoins spécifiques en matière de type de locaux, pour l'exercice de son activité.

D'un autre côté, il sied de tenir compte du souhait légitime de la propriétaire de récupérer ses locaux. Cet intérêt n'est pas pressant, puisqu'elle a été en mesure de relouer facilement l'arcade déjà libérée pour une durée déterminée, en obtenant une importante augmentation du loyer.

A teneur des éléments précités, la Cour considère qu'il se justifie d'accorder une unique prolongation de quatre ans jusqu'au 30 septembre 2017, ce qui correspond, de fait à près de cinq ans depuis la notification du congé.

- 5.** A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 juin 2014 par A_____ et l'appel joint interjeté le 2 septembre 2014 par B_____ contre le jugement JTBL/581/2014, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2014, dans la cause C/25276/2012-2-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du jugement entrepris.

Cela fait, et statuant à nouveau :

Octroie à A_____ une unique prolongation de son bail de quatre ans échéant le 30 septembre 2017.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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.