

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27890/2012

ACJC/796/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 octobre 2014, comparant par Me Daniel Meyer, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège c/o _____, Genève, intimée, comparant par Me Nicolas Pierard, avocat, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, 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/1130/2014 du 8 octobre 2014, expédié pour notification aux parties le 10 octobre suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 10 décembre 2012 à A_____ pour le local de 140 m² sis c_____/d_____ à D_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié le 21 novembre 2012 à A_____ pour le local de 140 m² sis c_____/d_____ à D_____ (Genève) (ch. 2), a refusé toute prolongation de bail à A_____ (ch. 3), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, ainsi que de toute autre personne dont il est responsable ledit local (ch. 4), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} décembre 2014 (ch. 5) a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que, s'agissant du congé extraordinaire notifié le 10 décembre 2012, fondé sur l'art. 257f CO, l'instruction du dossier n'avait pas permis d'établir que A_____ avait adopté les comportements qui lui étaient reprochés. En ce qui concernait la résiliation ordinaire du 21 novembre 2012, il était établi que des travaux de démolition de la halle existante et de construction d'un bâtiment industriel avaient fait l'objet d'autorisations délivrées par le service compétent le 27 juillet 2011, de sorte qu'elle était valable. Dans la mesure où A_____ n'avait plus exercé d'activité lucrative dans les locaux en cause depuis fin 2010 et que son activité professionnelle actuelle était celle de chauffeur de taxi, il ne pouvait se prévaloir d'aucune circonstance pénible; par conséquent, aucune prolongation de bail ne pouvait lui être accordée. A_____ ne disposant plus de titre pour occuper les locaux, il se justifiait de prononcer son évacuation et d'ordonner les mesures d'exécution nécessaires.

- B. a.** Par acte expédié le 12 novembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ a formé appel de ce jugement, dont il a sollicité l'annulation des ch. 2 à 6 de son dispositif.

Il a conclu, préalablement, à ce que l'écriture de B_____ du 7 juillet 2014 soit déclarée irrecevable et à ce que la Cour procède à l'audition de sept témoins, principalement, à l'annulation du congé notifié le 21 novembre 2012, et, subsidiairement, à ce qu'une pleine et entière prolongation de bail de 6 ans, échéant le 30 novembre 2019, lui soit accordée.

A l'appui de son appel, A_____ a fait valoir que le Tribunal avait violé son droit d'être entendu, dès lors qu'il ne lui avait pas transmis l'écriture du 7 juillet 2014 déposée par B_____ et ne lui avait pas laissé la possibilité de se déterminer. Il a également reproché aux premiers juges une violation de son droit à la preuve, dans la mesure où ils avaient refusé d'administrer les preuves qu'il avait offertes,

motif pris de l'absence de contestation, par B_____, du fait qu'il n'exerçait pas d'activité dans les locaux litigieux. S'agissant du congé du 21 novembre 2012, celui-ci devait être annulé, le projet de B_____ n'étant pas réel. En toute hypothèse, la résiliation consacrait une disproportion des intérêts en présence. A_____ reproche également au Tribunal le refus de lui octroyer une prolongation de bail, alors même qu'il était locataire des locaux en cause depuis plus de 20 ans, qu'il avait des difficultés à trouver des locaux de remplacement, qu'il avait constitué une importante clientèle, laquelle s'était temporairement adressée à des commerçants concurrents.

A_____ a produit deux pièces nouvelles (n. 17 et 18, datant respectivement des 18 décembre 2012 et 23 janvier 2013), non soumises au Tribunal.

b. Dans sa réponse du 23 décembre 2014, B_____ a requis le rejet de l'appel formé par A_____ et la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

Elle a indiqué que son écriture du 7 juillet 2014 était recevable car elle reposait sur un fait nouveau, survenu le 13 juin 2014, soit postérieurement à la dernière audience du Tribunal du 14 novembre 2013. En ce qui concerne l'audition de témoins, elle a souligné que l'absence d'activité dans les locaux par A_____ avait été admise; quant à l'accès au garage, celui-ci avait été condamné le 10 décembre 2011, soit un an après que A_____ ait cessé son activité, de sorte que ce fait n'était pas pertinent pour l'issue du litige.

Le congé reposait sur un motif réel et sérieux, soit le projet de démolition et de construction d'un nouveau bâtiment. La première partie de la bâtisse sise c_____ avait été démolie et reconstruite, et elle était actuellement exploitée par des locataires. Le maintien de A_____ dans les locaux n'était pas possible, compte tenu de la démolition complète de l'immeuble. Dans la mesure où celui-ci avait expressément indiqué avoir cessé toute activité lucrative dans les locaux et qu'il avait changé d'orientation professionnelle, aucune prolongation de bail ne pouvait lui être accordée, motif pris de l'absence de conséquences pénibles résultant du congé.

B_____ a produit de nouvelles pièces (n^{os} 2, 5, 6 à 16 et 18).

c. Dans sa réplique du 2 février 2015, A_____ a souligné que B_____ empêchait volontairement toute utilisation des locaux loués, dans la mesure où elle avait fait entreposer, devant son garage, des éléments en béton ainsi que de la ferraille. Il a persisté dans ses conclusions.

Il a fait valoir de nouveaux faits et a produit de nouvelles pièces (n^{os} 25 à 31).

d. Dans sa duplique du 24 février 2015, B_____ a indiqué que l'accès aux locaux, par la c_____, avait été condamné le 10 décembre 2011; les locaux étaient toutefois accessibles par le d_____. Aucun locataire ne s'était plaint d'une impossibilité d'accès. Elle a également persisté dans ses conclusions.

Elle a versé à la procédure des pièces nouvelles, n^{os} 19 à 23, datant de décembre 2014, janvier, février et mars 2015.

e. Les parties ont été avisées le 5 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 21 novembre 1994, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local de 140 m² situé dans l'immeuble sis c_____/d_____, à D_____.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1999, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, le préavis de résiliation étant de six mois.

Le loyer initial, réputé indexé à l'indice officiel suisse des prix à la consommation, a été fixé à 12'000 fr. par année.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier de mécanique-auto ainsi qu'à l'usage de dépôt.

b. Par avenant au bail du 29 novembre 2002, les art. 24 à 34 des clauses particulières du bail du 21 novembre 1994 ont été annulées et remplacées. Parmi les nouvelles dispositions, l'art. 30 prévoit qu'*"afin de satisfaire les exigences des services officiels de la gestion des déchets, le locataire entreposera dans ses locaux, et non à l'extérieur des locaux, ses déchets tels que batteries, pneus, pièces de mécaniques et de carrosserie, bidons d'huile, ou autres, avant de les faire éliminer à ses frais"*.

c. Le 25 octobre 2012, la bailleuse a indiqué au locataire que des rejets d'huile étaient effectués dans les canalisations, ce qui avait rendu les pompes de relevage des eaux usées inutilisables. Un nouvel endommagement d'une pompe pourrait conduire à sa panne, de sorte qu'un risque réel d'inondation existait. Elle le mettait par conséquent en demeure de lui communiquer, dans un délai de trente jours, une copie des pièces justificatives attestant de la remise régulière de ses déchets spéciaux à une entreprise d'élimination des déchets dûment habilitée, des mesures qu'il avait prises pour disposer d'un container spécifique adapté pour recueillir les déchets spéciaux, ainsi qu'une attestation de l'Office fédéral de l'environnement ou une copie d'un document indiquant un numéro d'identification auprès de cet

Office. A défaut, elle se réservait le droit de procéder à la résiliation immédiate de son bail.

d. Par avis officiel du 21 novembre 2012, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2013. Dans sa lettre d'accompagnement, elle a motivé le congé par le projet de démolition du bâtiment "selon permis obtenu du DCTI".

e. Le 14 décembre 2012, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de la résiliation. Il a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation échéant au 30 novembre 2019. La cause a été enregistrée sous le numéro C/27890/2012.

f. Par avis officiel du 10 décembre 2012, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 janvier 2013 pour violation du devoir de diligence, conformément à l'art. 257f CO. Dans sa lettre d'accompagnement, elle a précisé que A_____ n'avait pas donné suite à sa lettre de mise en demeure du 25 octobre 2012 et n'avait transmis aucun élément de réponse.

g. Le locataire a contesté le congé le 14 décembre 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à la constatation de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, à son annulation. La cause a été enregistrée sous le numéro 1_____.

Les deux demandes n'ayant pas été conciliées à l'audience du 18 juin 2013 devant la Commission, celle-ci a délivré les autorisations de procéder le même jour et A_____ a saisi le Tribunal de ses requêtes le 17 juillet 2013.

A l'appui de ses conclusions relatives à la contestation du congé ordinaire (C/27890/2012), le locataire a produit une attestation signée par plusieurs de ses clients, selon laquelle ils avaient renoncé à faire réparer leurs véhicules dans son garage à la suite de la fermeture de son accès principal depuis la d_____ vers la fin de l'année 2010, le passage par le c_____ étant toujours encombré de voitures, rendant l'entrée ou la sortie du garage difficile, voire parfois impossible et dangereuse. Il a également produit un devis estimatif daté du 6 septembre 2013 et émanant d'une entreprise active dans le bâtiment, énumérant les travaux d'aménagement à l'intérieur du bâtiment qu'il avait effectués, pour un montant total de 182'973 fr. 60.

S'agissant de la contestation du congé extraordinaire (cause 1_____), le locataire a produit un document concernant un contrôle effectué par l'entreprise D_____ le 18 décembre 2012, faisant état d'un entreposage des liquides conforme aux prescriptions et du respect des prescriptions en matière de déchets. Il a également versé à la procédure une attestation de l'entreprise E_____ du 23 janvier 2013 confirmant la collecte, l'utilisation ou l'élimination légale, appropriée et professionnelle des huiles de moteur, boîtes de vitesses et de lubrification.

h. Par pli du 12 septembre 2013, le locataire s'est plaint auprès de la bailleresse d'être dans l'incapacité d'exploiter son garage depuis plus de deux ans en raison de la fermeture définitive de l'accès principal sis d_____. Il avait néanmoins continué à s'acquitter régulièrement du loyer et la mettait dès lors en demeure de procéder à la réouverture de l'accès principal afin de lui permettre l'exploitation de son commerce dans un délai de 30 jours, faute de quoi il procéderait à la consignation des loyers.

i. Par lettre du 25 septembre 2013, la bailleresse a contesté l'incapacité du locataire à exploiter son garage, celui-ci y ayant toujours accès par le biais du c_____. Toute consignation des loyers, infondée, serait par conséquent contestée devant les tribunaux.

j. Le 7 novembre 2013, la bailleresse a adressé au tribunal un bordereau de pièces, contenant notamment une autorisation du DCTI (actuel DALE) de construire un bâtiment industriel sis d_____ et une autorisation du DCTI de démolition de la halle existante, datées du 27 juillet 2011.

k. Lors de l'audience de débats principaux du 14 novembre 2013 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les deux causes précitées ont été jointes sous référence C/27890/2012.

La bailleresse a indiqué que le congé ordinaire avait été notifié au locataire en raison de sa volonté de procéder à la démolition du bâtiment existant et à la construction d'un nouvel objet. Les autorisations définitives nécessaires avaient été délivrées. Une partie du bâtiment avait déjà été démolie. Le reste de l'immeuble comptait huit locataires et sept étaient encore présents. Des accords avaient été conclus avec six locataires et les délais de départ s'échelonnaient jusqu'en juin 2015.

S'agissant de la résiliation extraordinaire, elle a expliqué avoir reçu une injonction du service de gestion des déchets de respecter la réglementation en vigueur. Elle avait adressé une mise en demeure aux différents garagistes locataires dans l'immeuble. A_____, ainsi que deux autres garagistes, n'avaient pas fourni la documentation demandée et leurs baux avaient été résiliés. A_____ n'avait d'ailleurs pas encore fourni la totalité des documents demandés, soit notamment la preuve qu'il disposait d'un conteneur spécifique adapté pour recueillir les déchets spéciaux et une attestation de l'Office fédéral de l'environnement mentionnant son numéro d'identification. Elle n'avait jamais pu établir qui était à l'origine des rejets d'huile qui avaient entraîné la panne des pompes.

A_____ a expliqué ne plus exercer d'activité dans les locaux depuis fin 2010, la bailleresse ayant fermé la voie principale d'accès au garage. Il a contesté être à l'origine des pollutions évoquées par la bailleresse, notamment au vu de la

cessation de son activité. Il s'était tourné provisoirement vers une activité de chauffeur de taxi, étant titulaire d'une licence. Il avait fait des recherches pour trouver de nouveaux locaux, mais cela lui était difficile car son activité de taxi lui prenait beaucoup de temps. Il n'avait par ailleurs pas d'argent pour obtenir des locaux, ayant investi toutes ses économies, soit près de 150'000 fr., dans les locaux litigieux.

La bailleresse a admis que A_____ n'exerçait plus son activité de garagiste dans les locaux tout en contestant être à l'origine de cette situation, celui-ci disposant toujours d'un accès à l'immeuble par le c_____, de même largeur que celui qui avait été fermé. Les autres locataires ne s'étaient jamais plaints de cette fermeture d'accès.

l. Par ordonnance du 12 février 2014, le Tribunal a retenu que l'absence d'activité de garagiste de A_____ dans les locaux n'était pas contestée par la bailleresse, de sorte que l'audition de témoin sur ce point était inutile; la question de l'accès aux locaux n'était pas pertinente pour statuer sur la validité des résiliations et il ne se justifiait en conséquence pas d'entendre des témoins sur ce fait. L'audition de F_____ était par ailleurs superflue, dans la mesure où A_____ avait produit le rapport que celle-ci avait établi et dont la teneur n'avait pas été contestée par la bailleresse.

Le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves, ordonné les plaidoiries finales et a imparti un délai pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

m. Par écritures du 6 mars 2014, la bailleresse a conclu principalement à ce qu'il soit constaté que le congé extraordinaire du 10 décembre 2012 était valable et à ce que toute prolongation du bail soit refusée au locataire. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le congé ordinaire du 21 novembre 2012 soit déclaré valable et à ce que qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à A_____. Très subsidiairement, elle a conclu, s'agissant du congé ordinaire, à ce qu'une unique prolongation au 30 juin 2015 au plus tard lui soit accordée. Elle a en outre conclu à ce que A_____ soit condamné à évacuer le local, à ce que soit ordonnée l'exécution immédiate et directe du jugement avec l'aide d'un huissier judiciaire et, cas échéant des forces de l'ordre, à ce que l'ordre d'exécution directe soit assorti de la menace des peines de l'art. 292 CP et à la condamnation de A_____ aux dépens.

A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a relevé que, s'agissant de la résiliation extraordinaire, A_____ n'avait pas fourni les documents requis dans le délai imparti. Elle en avait dès lors conclu qu'il utilisait de manière inadéquate les locaux, entretenait ceux-ci de manière non-professionnelle et contribuait ainsi aux dommages causés aux pompes de relevage des eaux usées de l'immeuble et à la création d'un important risque d'inondation. A_____ avait donc gravement violé son obligation de diligence en refusant de remédier aux nuisances répétées que

représentait le rejet d'huile dans les canalisations. Au vu de la gravité du risque d'inondation, la continuation du bail lui était devenue insupportable, ainsi qu'aux autres locataires de l'immeuble.

En ce qui concerne la résiliation ordinaire, la bailleuse a expliqué qu'elle s'était vue délivrer le 27 juillet 2011 une autorisation de construire un bâtiment industriel au d_____ à D_____, ainsi qu'une autorisation de démolir la halle actuelle, de sorte que son projet était réel et concret et que la résiliation n'était dès lors pas contraire à la bonne foi. S'agissant de la prolongation du bail, la bailleuse a souligné que le locataire n'avait plus d'activité depuis 2010, de sorte que la fin du contrat n'avait pas pour lui des conséquences pénibles. Cela étant, les délais de départ des autres locataires de l'immeuble s'échelonnaient jusqu'au 30 juin 2015, de sorte que l'immeuble ne pourrait être démolé avant cette date. Par conséquent, une unique prolongation pourrait éventuellement être accordée à A_____ jusqu'au 30 juin 2015 au plus tard.

n. A la suite d'une ordonnance rendue le 12 mars 2014 par le Tribunal rejetant la requête de A_____ visant à l'octroi d'une prolongation de délai pour le dépôt desdites plaidoiries, la Cour, saisie d'un recours de A_____ contre ladite décision, a, par arrêt du 28 avril 2014 (ACJC/508/2014), admis le recours.

o. Par écritures du 20 mars 2014, A_____ a conclu, en ce qui concerne le congé extraordinaire du 10 décembre 2012, principalement à la constatation de son inefficacité, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à ce que lui soit accordée une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de six ans, échéant au 30 novembre 2019. S'agissant de la résiliation ordinaire du 21 novembre 2012, il a requis principalement son annulation et subsidiairement l'octroi d'une pleine et entière prolongation du bail de 6 ans, échéant au 30 novembre 2019.

S'agissant du congé extraordinaire, il a fait valoir que la bailleuse avait procédé à la fermeture de la voie principale d'accès à son garage, de sorte qu'il avait été empêché de l'exploiter depuis fin 2010. Il ne pouvait dès lors être à l'origine des pollutions évoquées par la bailleuse. Les quantités d'huile mentionnées dans l'attestation de traitement des déchets de janvier 2013 qu'il avait produite concernaient l'activité exercée avant la fermeture de la voie d'accès principale au garage. La bailleuse n'avait par ailleurs pas été en mesure d'établir qui était à l'origine des rejets d'huile ayant entraîné la panne des pompes. En ce qui concerne la résiliation ordinaire, A_____ a indiqué que les autorisations de démolition du bâtiment existant et de construction d'un nouvel objet avaient été délivrées en 2011, mais que la bailleuse avait attendu le 21 novembre 2012 pour résilier son bail. Elle avait par ailleurs allégué que sur les huit locataires en place, seul un local avait été restitué, les délais de départ des locataires s'échelonnant jusqu'au 30 juin 2015, mais n'en a toutefois pas fait la démonstration. Rien n'indiquait donc qu'elle

comptait poursuivre son projet initial. Le congé consacrait par ailleurs une disproportion des intérêts en présence, le locataire étant titulaire du bail depuis 1994 et ayant exploité dans les locaux un garage jusqu'à fin 2010, dans lequel il avait investi toutes ses économies, ayant engagé pour 182'973 fr. 60 de travaux. Ce local constituait par conséquent pour lui un outil de travail indispensable.

La date à laquelle les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger ne résulte pas du dossier.

p. Par écriture du 7 juillet 2014, la bailleresse a fait valoir un fait nouveau, à savoir que fin juin 2014, le seul locataire dont le départ des locaux était prévu pour le 30 juin 2015, lui a annoncé qu'il restituerait ses locaux au 30 juin 2014. Dès lors, parmi les huit locataires du bâtiment, quatre locataires avaient quitté leurs locaux le 30 juin 2014 et trois locataires les libéreraient au 31 décembre 2014. La bailleresse modifiait dès lors ses conclusions très subsidiaires, en ce sens qu'une unique prolongation pouvait être accordée au locataire au 31 décembre 2014 au plus tard.

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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel initial des locaux, charges comprises, s'élève à 12'000 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (12'000 fr. x 3 ans = 36'000 fr.).

La voie de l'appel est ainsi 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).

1.5 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

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 diligence (let. b).

2.2 En l'espèce, l'appelant a versé à l'appui de son acte d'appel, des pièces datant de décembre 2012 et janvier 2013, non soumises aux premiers juges (n. 17 et 18), et il n'indique pas pour quel motif il aurait été empêché de les produire en première instance. Ces pièces seront dès lors déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

Tel est également le cas des pièces nouvelles n^{os} 25 et 28 produites par l'appelant avec son écriture de réplique du 2 février 2015, puisqu'elles ont été établies en décembre 2013 et juin 2013.

Il en va de même des pièces n^{os} 2, 8, 11 et 12, produites par l'intimée à l'appui de son mémoire de réponse du 22 décembre 2014, datant de respectivement juillet 2011, février 2014, mars 2011 et mars 2014, et n. 6 laquelle n'est pas datée, lesquelles pouvaient et devaient être soumises au Tribunal.

En revanche, les pièces n^{os} 26, 27 et 29 à 31 soumises à la Cour le 2 février 2015 par l'appelant, établies en juin et septembre 2014, et janvier 2015, sont recevables, ainsi que les documents n^{os} 5, 7 à 10, 13 à 16 et 18 versés par l'intimée, dans la mesure où elles ont été établies en juillet et septembre 2014, ainsi que les pièces n^{os} 19 à 23 produites avec la duplique du 24 février 2015.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu la recevabilité de l'écriture déposée le 7 juillet 2014 par l'intimée, l'intimée ayant tardé à faire état du fait nouveau allégué.

3.1 Les règles de la procédure ordinaire sont applicables, par analogie, à toutes les procédures prévues par le CPC, sauf dispositions contraires. Par exemple, les règles sur les plaidoiries finales, de l'art. 232 CPC, s'imposent à chaque fois que des débats oraux sont organisés (TAPPY, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 219 CPC).

A teneur de l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils sont, soit, postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement, soit, ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC).

Lorsque le juge doit établir les faits d'office, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC).

Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la "vérité matérielle", plutôt que de respecter la "rigueur de la procédure". Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de *novas* proprement dits, de *novas*

improprement dits (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 130-131, n. 42).

Il faut entendre par les termes "jusqu'aux délibérations" la clôture des débats, soit la fin des plaidoiries orales ou l'échéance du délai pour le dépôt des plaidoiries écrites (TAPPY, Code de procédure civile commenté, n. 27 ad art. 229 CPC; CHAIX, op. cit., n. 46).

3.2 Dans le cas d'espèce, il ne ressort pas de la procédure la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger. Néanmoins, selon la doctrine citée ci-avant, les parties ne sont plus admises à faire valoir de nouveaux faits après le dépôt des plaidoiries finales écrites. Celles-ci ayant eu lieu 20 mars 2014, c'est à tort que le Tribunal a admis la recevabilité de l'écriture déposée par l'intimée le 7 juillet 2014.

Celle-ci sera, en conséquence, écartée des débats.

- 4.** L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, l'écriture susvisée de l'intimée du 7 juillet 2014 ne lui ayant pas été communiquée.

4.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. confère au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment (ATF 129 II 497 consid. 2.2), de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la cause, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 126 I 15 consid. 2a/aa p. 16; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2013 du 15 mars 2013 consid. 4 et les références citées).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 du 20 septembre 2010 consid. 3.2). Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 137 I 195 consid. 2.3.; 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 précité ibidem).

4.2 Dans le cas d'espèce, l'écriture déposée par l'intimée au Tribunal le 7 juillet 2014 n'a pas été transmise à l'appelant et aucun délai ne lui a été imparti pour faire valoir ses éventuelles observations. Le Tribunal a admis, comme vu sous chiffre 3, cette écriture à la procédure et en a fait état.

Avec raison, l'appelant observe que l'omission du Tribunal de lui communiquer cette écriture de l'intimée ne respecte pas son droit d'être entendu. Par ailleurs, le fait pour le Tribunal de ne pas avoir donné à l'appelant l'occasion de se déterminer sur les conclusions de l'intimée contrevenait au droit de celui-ci de prendre position sur l'objet du litige dans son entier et de s'exprimer sur les éléments pertinents concernant sa situation juridique, conformément à l'art. 29 al. 2 Cst. rappelé ci-dessus.

Dans la mesure où la Cour dispose d'un plein pouvoir de cognition, et que l'appelant a pu faire valoir sa position sur cette écriture, la violation du droit d'être entendu est réparée. Par ailleurs, comme retenu sous ch. 3.2, cette écriture a été écartée des débats.

5. L'appelant sollicite que la Cour ordonne l'audition de témoins.

5.1 L'instance d'appel peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre de preuve que l'instance inférieure a refusé d'administrer, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 316).

Cette administration n'intervient toutefois que dans les limites tracées par l'art. 150 al. 1 CPC, aux termes duquel la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés, susceptibles d'influer sur le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 précité). Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; 131 III 222 consid.4.3; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral - comme c'est le cas en l'espèce - il a par ailleurs été jugé que le droit à la preuve était régi de manière spécifique par l'art. 8 CC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_624/2011 du 27 janvier 2012 consid. 2.3; 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1). Cette disposition n'est pas violée lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_624/2011 précité consid. 2.3).

5.2 En l'espèce, l'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir ordonné l'audition de témoins en relation avec son absence d'activité dans les locaux et l'absence d'accès au garage. Comme les premiers juges, la Cour constate d'une part, que l'intimée n'a pas contesté que l'appelant n'exerçait plus d'activité dans le garage depuis décembre 2010, tel qu'allégué par l'appelant. D'autre part, la cessation d'activité de l'appelant et l'entrave alléguée par celui-ci d'accès au garage ne sont pas pertinentes pour statuer sur la validité des congés notifiés par l'intimée. Ces faits ne peuvent être déterminants que dans le cadre de l'examen de la prolongation de bail, dans le cadre duquel tant le Tribunal que la Cour disposent d'un large pouvoir d'examen. Il s'ensuit que le droit à la preuve de l'appelant n'a pas été violé.

Partant, la demande de l'appelant sera rejetée.

- 6.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé était réel et concret, et de ne pas avoir pris en compte que la résiliation consacrait une disproportion des intérêts en présence.

6.1 Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n° 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).

L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

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 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

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

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

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4e éd. 2007, n. 4 ad art. 271 CO).

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4^{ème} éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; LCHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

6.3 La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, in MRA 2011 p. 59; 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3, in MP 2005 p. 172 et résumé in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de JACQUEMOUD ROSSARI).

Le Tribunal fédéral a récemment précisé que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

Notre Haute Cour a toutefois également retenu que l'occupation des locaux dépendait d'une autorisation de transformer ou de démolir, les raisons sérieuses du bailleur à vouloir reprendre lesdits locaux n'étaient pas valables aussi longtemps qu'il n'avait pas obtenu l'autorisation nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2011 du 21 novembre 2011 cons. 3.3; ATF 99 II 164 consid. 3 p. 166). Elle a souligné que la protection des locataires de logements ou de locaux commerciaux postule qu'ils ne soient contraints à les quitter que si les intentions du

propriétaire sont réalisables, et cela dans un avenir proche, afin que les locaux ne restent pas inoccupés (ATF 99 II 164 précité).

6.4 Dans le présent cas, l'intimée a décidé d'entreprendre des travaux de démolition de la halle actuelle et de construction d'un nouveau bâtiment. Elle a obtenu du département compétent des autorisations de démolir et de construire le 27 juillet 2011, lesquelles sont en force. La première partie du projet est d'ores et déjà achevée, une partie du bâtiment ayant été démolie. Les baux de tous les locataires de l'immeuble ont été résiliés. La Cour retient dès lors, à l'instar du Tribunal, que le projet de l'intimée est concret et réel. Dans ce cadre, il importe peu que l'intimée ait attendu novembre 2012 pour résilier le contrat la liant à l'appelant. Il s'ensuit que la résiliation du bail est conforme à la bonne foi. Par ailleurs, le congé ne consacre aucune disproportion des intérêts en présence. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont déclaré valable la résiliation notifiée le 21 novembre 2012 pour le 31 décembre 2013.

L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions sur ce point.

7. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir mésusé de leur pouvoir d'appréciation en refusant de lui accorder une prolongation du bail.

7.1 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsque la destination des locaux est mixte (habitation/commerce), la durée maximale de la prolongation se détermine selon l'affectation prépondérante (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 1a ad art. 272b CO p. 721; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 783).

Dans la pesée des intérêts en présence, le juge se fonde notamment sur les circonstances de la conclusions du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (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, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque

partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2012 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

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

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

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

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

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

7.2 En l'occurrence, comme retenu ci-avant, l'intimée a obtenu, en juillet 2011, une autorisation de démolir les locaux litigieux et de construire une nouvelle bâtisse. Dans la mesure où une première partie de l'immeuble a déjà été détruite, l'intimée dispose d'un besoin sérieux et relativement urgent de récupérer les locaux remis à bail à l'appelant. Sur les huit locataires, trois d'entre eux ont quitté leurs locaux au 30 juin 2014 et trois autres les ont libérés au 31 décembre 2014. Le septième, qui s'était engagé à restituer son local au 30 juin 2015, s'est finalement exécuté de manière anticipée, fait que l'appelant n'a pas contesté et qui ressort des pièces versées à la procédure.

L'appelant fait grand cas de l'impossibilité d'accéder aux locaux, à ses dires depuis 2010. Il ressort toutefois du courrier adressé par l'appelant à l'intimée le 12 septembre 2013 que celui-ci se plaignait de la fermeture définitive de l'accès depuis plus de deux ans, soit depuis 2011 à tout le moins. Mis à part la mise en demeure adressée à l'intimée en septembre 2013, l'appelant n'a effectué aucune autre démarche. Il n'a pas allégué ni offert de prouver qu'il se serait plaint de la persistance du défaut qu'il alléguait, ni requis, par toute voie de droit, l'élimination de celui-ci. Il ne ressort par ailleurs pas du dossier que d'autres locataires se seraient plaints de ce problème. Même à retenir que l'intimée aurait condamné l'accès aux locaux de l'appelant, ce qu'elle ne fera pas, ce fait n'est pas déterminant, dès lors que l'appelant a admis avoir cessé son activité de garagiste dans les locaux avant la fermeture de la route d'accès.

L'appelant a changé d'orientation professionnelle pour exercer celle de chauffeur de taxi. Il n'a pas allégué avoir tenté de continuer son activité de garagiste dans d'autres locaux. Dans ces circonstances, la Cour retient que l'appelant a librement décidé de cesser son activité.

Par ailleurs, l'appelant n'a ni allégué ni offert de prouver qu'il aurait effectué des recherches de solution de relogement, lesquelles seraient demeurées vaines. Il n'a produit aucun document démontrant avoir fait de telles recherches.

Ainsi, malgré la longue durée du bail, et compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, en particulier le besoin de l'intimée et la relative urgence de celui-ci, la cessation d'activité de l'appelant, l'absence d'utilisation des locaux depuis 2010 et l'absence de recherches de relogement, aucune prolongation ne peut être accordée à l'appelant. La décision des premiers juges ne prête dès lors pas le flanc à la critique.

L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions sur ce point également.

- 8.** 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 conséquent, il ne se justifie pas de fixer de frais ni d'allouer de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 novembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1130/2014 rendu le 8 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27890/2012-2 OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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