

Liberté de résilier le bail ;
motivation du congé ;
caractère abusif de celui-ci ;
fardeau de la preuve du dit
caractère abusif

Art. 266a, 271 al. 1 CO

Un **congé ordinaire** ne nécessite **pas de motif de résiliation** particulier, étant entendu que **chacune des parties** est **libre de résilier le contrat de bail** pour son échéance en respectant le délai de congé.

L'**annulabilité** d'un tel congé n'intervient **que si celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi**, ce qu'il appartient au locataire de prouver.

Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, **il faut se fonder sur son motif réel** (en l'occurrence, le souhait du bailleur de voir son arcade réellement exploitée, ce qui est un intérêt digne de protection aux yeux des autorités judiciaires saisies), dont la constatation **relève des faits**.

Composition

Mme et MM. les Juges Klett, Présidente, Corboz et Kolly.

Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

X., représenté par Me Marco Rossi,
recourant,

contre

Y., représenté par Me Jean-Charles Sommer,
intimé.

Objet

bail à loyer; résiliation; prolongation,

recours contre l'arrêt rendu le 19 mars 2012 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

En 1999, Y. (le bailleur) a remis à bail à A. une arcade sise au rez-de-chaussée d'un immeuble à Genève; les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une boutique de confection. Par la suite, X. (le locataire) a repris le contrat de bail avec effet au 1er septembre 2006. Depuis le 1er janvier 2005, le loyer annuel s'élève à 12'600 fr.

Par avis officiel du 26 février 2009, le bailleur a résilié le bail pour le 31 décembre 2009.

B.

X. a contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers; à titre subsidiaire, il demandait une prolongation de bail. La conciliation n'a pas abouti. Par décision du 28 octobre 2009, la Commission de conciliation a déclaré le congé valable et refusé toute prolongation du bail.

Le locataire a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Par jugement du 29 novembre 2010, le tribunal a déclaré efficace le congé du 26 février 2009 et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Statuant le 19 mars 2012 sur appel du locataire, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement du 29 novembre 2010. Elle a constaté tout d'abord que la boutique, tenue par l'épouse du locataire, n'était plus exploitée depuis un certain temps et que les intentions du locataire quant à l'exploitation future des locaux étaient des plus vagues. Elle a considéré ainsi que l'intérêt du bailleur à reprendre possession des locaux pour les louer à un locataire qui les exploite effectivement prévalait sur celui du locataire à conserver un local dont il n'a pas un besoin réel et concret. Dans ces conditions, la résiliation n'était pas abusive. Par ailleurs, la cour cantonale a refusé toute prolongation du bail au motif que le locataire n'avait pas démontré la nécessité, pour son épouse et lui-même, de continuer à exploiter les locaux et qu'il n'avait entrepris aucune recherche de nouveaux locaux.

C.

X. interjette un recours en matière civile, concluant à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, à une prolongation du bail de six ans.

Par ordonnance du 4 juin 2012, la Présidente de la cour de céans a accordé au recours l'effet suspensif requis par le recourant.

Y. propose le rejet du recours.

Considérant en droit:

1.

1.1 Lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail de durée indéterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer dû jusqu'à la première date pour laquelle un nouveau congé pourra être donné dans l'hypothèse où la résiliation litigieuse serait annulée, à savoir au loyer pour trois ans au moins (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390 et les arrêts cités), et non pas, comme le recourant le pense, à la perte de gain qui résulterait du fait qu'il ne pourrait plus exploiter les locaux. Comme le loyer annuel de l'arcade louée par le recourant s'élève à 12'600 fr., la valeur litigieuse ouvrant la voie du recours en matière civile (cf. art. 74 al. 1 let. a LTF) est manifestement atteinte.

Pour le surplus, interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. a et art. 100 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 137 II 313 consid. 1.4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral

n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

2.

Invoquant à la fois l'arbitraire et la violation de l'art. 271 al. 1 CO, le recourant est d'avis que la cour cantonale aurait dû annuler la résiliation du 26 février 2009.

2.1 Un congé ordinaire au sens de l'art. 266a CO ne suppose pas un motif de résiliation particulier. En principe, chacune des parties est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance en respectant le délai de congé. Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, une **résiliation ordinaire** valable à la forme est **annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver** (art. 271 al. 1 CO). De manière générale, tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, en particulier lorsqu'il est purement chicanier ou qu'il y a une disproportion manifeste entre les intérêts des parties; à cet égard, il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (cf. ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515, 552 consid. 4 p. 559).

2.2

2.2.1 Le recourant s'en prend pour l'essentiel à des constatations de fait. Sa critique, qui consiste principalement à exposer sa façon d'interpréter les preuves administrées, ne satisfait pas aux exigences formelles en la matière, de sorte qu'elle se révèle irrecevable (cf. consid. 1.3 supra). C'est ainsi en vain que le recourant conteste ne pas avoir de projet précis quant à l'exploitation de l'arcade, comme la cour cantonale l'a retenu.

Au demeurant, rien ne permet de considérer que les faits constatés par la Chambre des baux et loyers, établis après une instruction poussée, seraient le résultat d'une appréciation arbitraire des preuves. L'état de fait retenu par la cour cantonale est dès lors seul déterminant (art. 105 al. 1 LTF).

2.2.2 La Chambre des baux et loyers a constaté - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que **le congé était motivé par le souhait de l'intimé de voir l'arcade réellement exploitée** et que le bailleur n'acceptait pas un changement d'affectation des locaux.

Le **motif invoqué** répond manifestement à un **intérêt digne de protection du bailleur**. Par ailleurs, le refus de l'intimé d'accepter un changement d'affectation de l'arcade, lequel n'est de surcroît pas réellement défini, ne rend pas la résiliation abusive; il n'existe en effet aucun droit à une telle modification du contrat de bail. Quoiqu'il en soit, un congé contraire aux règles de la bonne foi est d'emblée exclu, dès lors que la modification de l'affectation des locaux a été demandée seulement après que la résiliation a été notifiée.

Le grief tiré d'une violation de l'art. 271 al.1 CO ne peut être qu'écarté.

3.

3.1 Dans un moyen subsidiaire fondé sur la violation de l'art. 272 al. 1 CO, le recourant reproche à la cour cantonale de ne pas lui avoir accordé une prolongation de bail de six ans.

Le locataire se limite à exposer brièvement sa requête en prolongation, sans discuter ni même aborder la motivation détaillée de la Chambre des baux et loyers à ce sujet; un tel grief est irrecevable (cf. art. 42 LTF; ATF 134 II 244 consid. 2.1 p. 245 s.).

3.2 Au demeurant, les considérants qui ont conduit la cour cantonale à refuser une prolongation du bail ne prêtent pas le flanc à la critique. D'une part, les locaux ne sont plus exploités; en outre, le locataire et son épouse n'ont pas démontré la nécessité pour eux d'exploiter l'arcade en question, notamment pour l'entretien du ménage. D'autre part, il a déjà été relevé (consid. 2.2.2 supra) que le bailleur a un intérêt à reprendre possession des locaux afin de les louer à un locataire qui les exploite effectivement. Dans ces conditions, il ne saurait être admis que la fin du contrat a, pour le locataire ou sa famille, des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (cf. art. 272 al. 1 CO).

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

En conséquence, le recourant prendra à sa charge les frais de la procédure de recours (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 20 juillet 2012

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

La Greffière: Godat Zimmermann