

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12586/2013

ACJC/767/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 6 JUIN 2016

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ (F), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2015, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES SA, intimée sur appel principal et appelante sur appel joint, p.a et représentée par CFF IMMOBILIER, GERANCE REGION OUEST, case postale 345, 1001 Lausanne, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.06.2016.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/984/2015, rendu le 7 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié à A_____ le 16 mai 2013 pour le 31 mars 2017, portant sur un local commercial d'environ 33m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment sis _____ à B_____ (GE) (ch. 1), octroyé à la locataire une unique prolongation de bail de un an et demi, échéant le 30 septembre 2018 (ch. 2), autorisé la locataire à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe le 7 septembre 2015.

- b.** Par mémoire expédié au greffe de la Cour de justice le 8 octobre 2015, A_____ a formé appel contre ce jugement et conclu, principalement, à son annulation, et à ce que, cela fait, la Cour renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire, subsidiairement, à ce que la Cour annule le congé notifié et plus subsidiairement à l'annulation des points 1 et 2 du dispositif du jugement et à ce que la Cour lui accorde une pleine et entière prolongation de bail de six ans échéant au 31 mars 2023, l'autorisant à quitter les lieux moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

L'appelante fait valoir des faits nouveaux, survenus après la notification du jugement attaqué, relatifs à une information qu'elle avait eue quelques jours auparavant, soit que les CFF étaient en discussion avec la Commune de C_____ concernant la location à cette dernière de la parcelle n° 1_____ de la Commune, qui se trouve en face de la gare de B_____, afin d'y entreposer le matériel nécessaire aux travaux envisagés. Elle considère que cela a une influence pour déterminer la véritable volonté de la bailleuse au moment du congé.

A l'appui de ses écritures, l'appelante a produit des pièces nouvelles, à savoir un extrait du Registre foncier relatif à la propriété de la parcelle n° 1_____ située sur la Commune de C_____, ainsi qu'un plan publié sur le site "Le territoire genevois à la carte SITG" relatif à la même Commune.

- c.** Par avis du 12 octobre 2015, un délai de 30 jours a été imparti aux CFF pour répondre à l'appel.

- d.** Par pli recommandé non daté mais réceptionné par le greffe de la Cour de justice le 11 novembre 2015, CFF SA a répondu à l'appel et formé appel joint. Elle a conclu, principalement, à la validation du congé notifié et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à la locataire, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris.

e. Par écritures valant réplique du 14 décembre 2015, la locataire a conclu au déboutement de la partie adverse de ses conclusions sur appel joint et a persisté dans ses propres conclusions.

f. L'intimé n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer, par avis du greffe du 2 février 2016, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat signé entre le 2 et le 8 février 2007, A_____, locataire, et CFF SA, bailleuse, se sont liés pour la location d'un local d'environ 33m² avec WC, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, à B_____, avec une cave comme dépendance.

Le bâtiment est adjacent à celui de la gare de B_____.

La destination des locaux était l'exploitation d'un salon de coiffure.

Le début du bail était fixé au 1^{er} mars 2007, sa durée étant prévue pour cinq ans et un mois, soit jusqu'au 31 mars 2012, le contrat devant se renouveler par la suite de cinq ans en cinq ans sauf préavis de résiliation de six mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

Le loyer net a été fixé à 6'600 fr. par année, étant soumis par la suite à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Aucun acompte provisionnel pour charge n'était prévu, un décompte devant être établi pour les frais accessoires d'eau et d'énergie électrique.

b. Par avenant signé le 13 février 2012, les parties ont prorogé le bail jusqu'au 31 mars 2017, le contrat étant par la suite renouvelable tacitement d'année en année, sauf préavis de six mois donné par l'une ou l'autre des parties.

c. Aucune pièce relative à l'évolution du loyer n'a été produite à la procédure.

d. Par avis du 16 mai 2013, CFF SA ont résilié le bail avec effet au 31 mars 2017. Le courrier qui accompagnait l'avis indiquait que le motif du congé était le projet des CFF visant à prolonger les quais et à améliorer les accès, devant les contraindre à démolir les bâtiments adjacents à la gare.

e. Par requête déposée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 juin 2013, la locataire a contesté le congé, conclu principalement à son annulation et subsidiairement à ce que lui soit octroyée une pleine et entière prolongation de bail de six ans, échéant le 31 mars 2012, ainsi que l'autorisation de quitter les lieux moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

f. En date du 3 juin 2014, une audience de conciliation a eu lieu entre les parties à l'issue de laquelle aucun accord n'ayant pu être trouvé, l'autorisation de procéder a été délivrée à la locataire.

g. Cette dernière a introduit sa requête en contestation de congé auprès du Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2014, reprenant les conclusions formulées auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

h. Le 17 septembre 2014, CFF SA a répondu à la requête, concluant à la validation du congé et à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée à la locataire.

i. Lors de l'audience de débats principaux du 5 décembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A_____ a indiqué exploiter son salon de coiffure depuis 2007 et avoir une clientèle qui n'était pas uniquement locale mais s'étendait sur la région du D_____. Elle exploitait seule son salon mais louait un siège à une autre coiffeuse. Elle avait effectué des recherches pour trouver un autre local commercial mais il n'y en avait pas de disponible sur B_____. Elle avait un contact pour un éventuel autre local dans la région mais les discussions n'avaient pas encore abouti. Elle n'avait pas assisté à la réunion des CFF mais en avait eu des échos et émettait des doutes quant à la nécessité de détruire le bâtiment pour les travaux.

CFF SA a indiqué que le bâtiment devait être démoli pour permettre l'installation du chantier et que, par ailleurs, le bâtiment utilisé pour le salon de coiffure serait situé proche du chantier de sorte qu'il n'apparaissait pas adéquat de poursuivre l'activité avec les nuisances provoquées par le chantier. La durée des travaux était prévue pour deux ans et demi, cette durée ne concernant que la phase 1, à savoir l'aménagement d'un quai central et l'accès au quai. Actuellement, il n'y avait qu'un quai qui était utilisé par les voyageurs. La gare resterait ouverte durant les travaux, ce qui impliquerait d'importantes mesures de sécurité afin de préserver les voyageurs. C'était la raison pour laquelle la zone de chantier devait être délimitée et sécurisée. La maison (dans laquelle se trouvait le salon) était située sur la zone de chantier et il était absolument nécessaire qu'elle soit détruite vu l'importance dudit chantier. Les travaux initialement prévus en 2016 débuteraient en 2017, la démolition de la maison devant intervenir à ce moment-là.

j. A teneur des plans produits à la procédure, il ressort que la parcelle sur laquelle se situe l'objet locatif en cause se trouvera dans la zone d'installation de chantier, du côté du quai numéro 1. Devant le bâtiment actuellement existant (sur le haut du plan) se trouvera l'entrée/sortie du passage à niveau permettant de traverser de l'autre côté des voies, pour accéder au quai numéro 2. A proximité de cette zone, sur la droite, se situera l'accès provisoire pour les piétons, séparé de la voie prévue pour les véhicules. A gauche de la zone, sur la gauche, où se trouvent notamment

deux arbres devant être abattus, se situera la partie du chantier consacrée aux travaux des rampes d'accès au futur quai numéro 1 et à l'accès au public. Ainsi, la zone concernée, où se situe l'objet loué, sera totalement entourée par d'autres zones destinées à être utilisées pour des objectifs précis relatifs aux futurs travaux.

k. Le 26 mars 2015, une audience de débats principaux a eu lieu.

La locataire a sollicité qu'une expertise d'architecte soit mise sur pied afin de déterminer si d'autres solutions alternatives étaient envisageables pour l'installation du chantier.

La bailleresse a indiqué que la procédure de consultation était déterminée et que le projet était en bonne voie. Il n'y avait pour lors aucune construction prévue sur l'emplacement des actuels bâtiments d'habitation et de garage. Il n'y avait pas encore eu d'étude à ce sujet.

En outre, deux témoins ont été entendus.

E_____, chef du projet pour les CFF depuis 2012, a déclaré que s'agissant de la gare de B_____, le but était de mettre en conformité son accessibilité aux critères actuels. Les CFF avaient un délai à 2023 pour moderniser et permettre l'accès aux quais des trains aux personnes à mobilité réduite. La gare de B_____ présentait un problème du point de vue de sa capacité, de sorte qu'actuellement, les trains circulaient en simple rame, alors que l'objectif était la double rame. L'accès était donc non conforme. L'objectif de ce projet était également de prévoir des structures d'accueil standardisées (abris, automates, équipement nécessaire, etc.) comme dans toute la Suisse. L'enquête publique s'agissant du projet, avait pris fin en mars 2015, le délai pour les prises de position étant échu. La décision d'approbation des plans devait entrer en force à mi-2016. Le projet était financé par la Confédération entre 2017 et 2020, la date officielle de mise en service du projet global étant fixée à décembre 2019. Les travaux de B_____ étaient prévus pour janvier 2017. Il n'était pas encore en mesure de donner en détail l'échelonnement des travaux dans le temps, celui-ci dépendant de plusieurs paramètres, notamment des contraintes ferroviaires et de la sécurité. Le planning final devait être approuvé d'ici fin 2015. Concernant la gare de B_____, le quai actuel devait disparaître et être remplacé provisoirement en direction de Genève à proximité des bâtiments actuels (habitation/commerce et garage). Ces travaux, lourds, nécessitaient d'importantes mesures de sécurité, le but étant un réaménagement complet des chemins d'accès aux quais afin de séparer les flux voyageurs et TPG. Un cheminement permettant l'accès au quai, devant empiéter sur l'actuel garage, était prévu. La maison devait être démolie afin de permettre l'établissement du chantier. Le but recherché était avant tout de séparer le chantier des voyageurs. Une possibilité aurait été de placer le chantier sur le parking, mais ceci n'avait pas été retenu car il était souhaitable de maintenir le fonctionnement

du parking et de l'accès TPG durant les travaux. Il y avait une infinité de possibilités pour organiser un chantier, la règle étant avant tout la sécurité, le public devant être évacué de la zone de chantier. La route d'accès devait être maintenue pour le public. Les camions l'emprunteraient également mais le but était d'éviter au maximum l'interférence avec le public. Sur question de la locataire, demandant s'il y avait des raisons techniques qui empêcheraient l'installation de la zone de chantier à l'emplacement de deux arbres (devant être abattus) situés à gauche du bâtiment d'habitation, hors de la parcelle, il a expliqué que pour un chantier de cette envergure, on était à la recherche d'espace disponible. Il fallait une zone de stockage pour les outils, les déblais, une zone libre pour les véhicules circulants, ainsi qu'une zone de vie pour les ouvriers. Quand on avait les moyens d'avoir de la place, on l'utilisait. S'il y avait des contraintes, on s'adaptait. Sur question des CFF, il a indiqué qu'il faudrait obligatoirement faire des recherches relativement à l'état du sol à l'emplacement du garage, notamment en matière d'hydrocarbures. Le sol devrait être remué et aménagé en vue de la construction prévue.

F_____, maire de C_____, a indiqué avoir eu des échanges informels avec les CFF. Des discussions devaient encore avoir lieu concernant l'aménagement des alentours de la gare, notamment les bâtiments qu'ils envisageaient de construire avec des commerces. La Commune disposait également d'un terrain libre dans les environs qui devait être aménagé, de sorte qu'elle aimerait se coordonner avec le projet CFF. Il n'avait pas eu de discussions avec les CFF au sujet du fait que la maison devait être détruite. La Commune avait l'intention de développer notamment des activités artisanales sur une parcelle à gauche du plan, dont elle était propriétaire. Il y avait un projet de réaménagement de toute cette zone avec accès depuis la _____. Selon lui, la perte du salon de coiffure était dommageable pour la Commune. Celui-ci drainait une clientèle de région, pas uniquement limitée à B_____.

I. Lors de l'audience de débats principaux du 9 juin 2015, G_____, comptable, a indiqué s'occuper de la comptabilité du salon de coiffure de A_____ depuis une dizaine d'années, soit depuis sa création. La locataire avait une clientèle régionale et avait conservé des clients d'un salon coiffure à H_____, où elle travaillait précédemment. Ses démarches pour des locaux de remplacement étaient effectuées dans la région. Elle avait reçu des réponses négatives à B_____ et à C_____ et était dans l'attente d'une réponse pour I_____. Le chiffre d'affaire du salon était de l'ordre de 110'000 fr. Le salon appartenait à A_____, mais il y avait deux coiffeuses qui y travaillaient, une répartition du chiffre d'affaire de 50-50 étant prévue avec la deuxième personne. Les deux coiffeuses travaillaient à 50%. La locataire avait procédé à des investissements de l'ordre de 45'000 fr. pour le rachat du fonds de commerce et pour la modernisation du salon. Il ne s'agissait pas d'un « Goodwill » mais d'un rachat de matériel et d'installation. Elle avait investi son deuxième pilier et il s'agissait de son unique activité.

m. Le 10 juillet 2015, CFF SA a déposé ses plaidoiries finales écrites et persisté dans ses conclusions.

Il en a été de même pour la locataire, en date du 16 juillet 2015.

n. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

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).

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. 271ss 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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, du bail litigieux ascende au minimum à 6'600 fr. de sorte qu'en prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors 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.

Il en est de même de l'appel joint formé le 11 novembre 2015.

L'appel et l'appel joint seront traités dans le même arrêt. A_____ sera désignée ci-après comme l'appelante et CFF SA comme l'intimée.

1.4 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).

Les faits notoires ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont des documents accessibles à tous sur internet, qui constituent des faits notoires. Elles sont dès lors recevables, sous réserve de leur pertinence.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

- 2. 2.1** Considérant que les CFF auraient pu installer leur chantier ailleurs que sur la parcelle où se situe le bâtiment d'habitation comprenant son commerce, l'appelante fait valoir que le congé présente une disproportion manifeste des intérêts en présence et aurait dû être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO.

En lien avec cet argument, elle fait également valoir une violation de son droit à la preuve. Selon elle, une question de fait essentielle n'a pas été résolue, les premiers juge s'en étant tenu au témoignage lacunaire d'un employé de l'intimée, E_____, alors qu'ils auraient dû faire droit à sa demande d'ordonner une expertise d'architecte, cette expertise devant porter sur la question de savoir si un autre emplacement que celui choisi par les CFF et impliquant la démolition du bâtiment faisant l'objet du contrat de bail était envisageable ou si le lieu choisi par les CFF pour l'emprise du chantier était effectivement celui qui s'imposait pour des raisons objectives.

Les CFF étaient d'ailleurs en mesure d'obtenir un autre lieu de stockage, au vu de leurs récents pourparlers avec la Commune.

2.1.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est considérablement 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

2.1.2 La liberté de mettre un terme au contrat de bail est limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection 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). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 735 s.).

2.1.3 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 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

2.1.4 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 apparaît 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 p. 194 s).

Dans le cadre de travaux d'importance, la résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi. Lorsque la résiliation est donnée pour exécuter des travaux en vue desquels le bailleur soutient qu'il est indispensable de libérer les lieux, il est nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; 135 III 112 consid. 4.2).

2.2 Dans le cas d'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé n'a pas varié. Il s'agit d'un projet de grande envergure qui vise l'adaptation de la ligne ferroviaire touchant notamment B_____, aux critères actuellement en vigueur en matière de sécurité, d'accessibilité et d'accueil. Les travaux envisagés sont d'un intérêt public évident, comme l'ont retenu les juges du Tribunal. Ils nécessitent l'installation d'un chantier qui couvre toute la zone de la gare et déborde sur plusieurs dizaines de mètres les abords des quais actuels qui doivent être élargis. Des passages doivent être mis en place pour la fréquentation des lieux pendant les travaux par les différents usagers, piétons ou véhicules, tout en les séparant pour assurer leur sécurité. Différentes zones de dépôts doivent par ailleurs être placées dans le contexte du chantier.

Dans ce cadre, à teneur des faits allégués, des déclarations faites en audience et des pièces produites, les CFF ont prévu que la parcelle sur laquelle se situent les locaux loués servirait de zone de dépôt et de transit pour l'utilisation du passage à niveau devant permettre de traverser du côté du quai numéro 1 au chantier relatif au quai numéro 2, de l'autre côté des voies. Pour cet usage, les CFF ont décidé que cette parcelle devait être libérée du bâtiment existant qui serait démoli.

Le motif du congé ainsi établi ne saurait constituer un prétexte, ce que le locataire ne soutient par ailleurs pas. Cette dernière considère cependant que le fait que les CFF pourraient placer les différentes installations du chantier ailleurs que sur la parcelle qui comporte l'objet loué, et laisser ainsi subsister le bâtiment existant,

pourrait rendre le congé abusif car consacrant une disproportion des intérêts en présence.

Elle ne saurait être suivie dans ce raisonnement.

En effet, le motif du congé étant établi, il appartient au bailleur de choisir comment il souhaite utiliser son bien, dont il a la possibilité de reprendre l'usage. Si les CFF ont choisi de faire libérer la parcelle litigieuse et de démolir le bâtiment qui y est situé, en vue de l'installation du chantier, cela appartient à leur prérogative de propriétaire. On ne saurait entraver leur droit de propriété que s'il est démontré qu'ils pourraient, même dans le cadre du projet motivant le congé, conserver la locataire en place, sans être gênés. Or, au vu des plans produits et des déclarations du chef de projet (témoin E_____), il est établi que les CFF ont besoin de l'espace prévu pour l'installation du chantier et que le projet permet d'exploiter au mieux la zone. En outre, à teneur des plans présentés dans le cadre du projet, l'emplacement où se situe le bien loué sera totalement entouré par d'autres zones destinées à être utilisées pour des objectifs précis du chantier. On ne peut dès lors raisonnablement pas considérer que le fait de déplacer les installations prévues sur la parcelle concernée permettrait d'une quelconque manière de conserver suffisamment de place pour le chantier, de sorte que les CFF ne seraient pas gênés dans la réalisation de leur projet.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu l'existence d'une disproportion des intérêts en présence dans le cadre du congé contesté.

2.2.1 Le raisonnement exposé ci-dessus implique que l'expertise requise par l'appelante ne doit pas être ordonnée car les pièces et témoignages figurant au dossier sont suffisants pour établir les faits pertinents pour trancher le litige.

2.2.2 Pour les mêmes motifs, les faits nouveaux allégués par l'appelante, ayant trait à des discussions entre la Commune et les CFF pour l'utilisation d'autres parcelles en guise de dépôt de matériel de chantier – outre le fait qu'il n'est pas établi qu'ils soient véritablement nouveaux au sens de la loi (art. 317 al. 1 CPC), ce qui est contesté par l'intimée et peut demeurer non tranché –, ne sont pas susceptibles de modifier la solution retenue.

En effet, les CFF ont toujours allégué avoir besoin de toute la place disponible pour leur chantier, ce que leur chef de projet a confirmé en audience. La location d'une nouvelle parcelle à la Commune ne modifierait en rien le besoin invoqué à l'appui du congé.

2.3 Aussi, le jugement entrepris sera-t-il confirmé s'agissant de la validité du congé.

3. Dans la motivation succincte de ses conclusions subsidiaires, l'appelante conteste la durée de la prolongation qui lui a été accordée, qu'elle estime trop courte au regard du besoin invoqué par la bailleuse, celui-ci ne comportant aucun caractère d'urgence.

L'intimée a également formé appel joint sur ce point, concluant à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée à l'appelante.

3.1 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. La prolongation est de six ans au maximum s'agissant de locaux commerciaux (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO).

Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a).

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).

La durée de la prolongation ne peut être liée à un événement futur incertain, telle que l'entrée en force d'une autorisation de construire à obtenir par le bailleur. Le moment venu, la présence du locataire dans les locaux litigieux ne doit pas être une source de retard dans la réalisation du projet concerné (ATF 135 III 121 consid. 4 et 5).

Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a accordé à l'appelante une unique prolongation du bail d'un an et demi, échéant le 30 septembre 2018, la bailleuse ayant un intérêt légitime à ce que l'échéance du contrat soit déterminée. La prolongation accordée ne l'empêche pas de débiter les travaux, même si elle devait pour cela s'adapter de manière temporaire à cette situation et cette prolongation permet de laisser du temps supplémentaire à la locataire pour trouver un autre local commercial sans interrompre son activité professionnelle et d'atténuer ainsi les conséquences pénibles d'une résiliation.

Les premiers juges ont considéré que la locataire travaillait dans les locaux litigieux depuis février 2007, soit depuis plus de huit ans, son salon de coiffure étant par ailleurs sa seule activité professionnelle, dans laquelle elle avait investi ses avoirs de deuxième pilier. La locataire avait bien entrepris des démarches en vue de rechercher un nouveau local commercial, lesquelles avaient toutes échoué en l'état. Le marché de la location commerciale n'était cependant pas aussi tendu que celui de la location privée et son secteur de recherches de locaux de remplacement pourrait être étendu à un périmètre plus large, ce que la locataire avait commencé à faire selon ses propres déclarations.

Les éléments pertinents ont été pris en compte par le Tribunal et l'appelante ne les conteste pas, se limitant toutefois, pour l'essentiel, à affirmer que le défaut de caractère urgent du besoin invoqué par les CFF justifie l'octroi d'une prolongation plus longue, de six ans.

L'appelante n'explique cependant pas en quoi les difficultés liées à son déménagement seraient moindres dans six ans. En outre, la locataire a été prévenue en mai 2013 de la résiliation de son bail, soit près de quatre ans avant l'échéance, de sorte qu'elle a disposé d'un temps suffisant pour s'organiser.

Par ailleurs, dans leur argumentation développée sur appel joint s'agissant de la prolongation, les CFF se sont contentés de soutenir que cette dernière nuirait très certainement à leur projet, notamment parce que la gare de B_____ n'était pas la seule à devoir être adaptée et qu'un déroulement selon le planning était indispensable.

Cependant, ce projet n'a pas été définitivement approuvé et aucun planning définitif n'a été produit à la procédure. Par ailleurs, l'allégation de l'intimée selon laquelle la locataire était informée d'un potentiel projet et avait tout de même été d'accord de conclure en février 2012 un avenant prévoyant une nouvelle durée fixe de cinq ans qui ne pouvait ensuite se renouveler que d'année en année, n'a pas été établie.

Ainsi, en définitive, au vu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce la décision du Tribunal accordant à l'appelante une unique prolongation du bail d'un

an et demi, soit jusqu'au 30 septembre 2018, apparaît appropriée et sera confirmée.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés respectivement le 8 octobre 2015 par A _____ et le 11 novembre 2015 par les CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES SA contre le jugement JTBL/984/2015, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2015, dans la cause C/12586/2013-9-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

La greffière :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

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 : cf. considérant 1.2.