REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13160/2019 **ACJC/955/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 13 JUILLET 2023

Entre

1) ASSOCIATION A_____, sise _____ [GE],

2) Monsieur B_____, domicilié _____ [GE],

3) Monsieur C_____, domicilié _____ [GE],

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2022, comparant tous trois par Me Imed ABDELLI, avocat, rue du Mont-Blanc 9, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

D_____ SA, sise _____ [VD], intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.07.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/724/2022 du 6 octobre 2022, reçu par les parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevables les pièces produites par D_____ SA le 28 avril 2022 (chiffre 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié le 9 mai 2019 pour le 31 janvier 2022 par D_____ SA à l'ASSOCIATION A_____ (ci-après : l'ASSOCIATION ou la locataire), B_____ et C_____ concernant les locaux commerciaux comprenant une entrée commune au rez-de-chaussée avec un ascenseur et un escalier et 550 m2 au 1er étage de l'immeuble sis à l'avenue 1_____ no. _____ - no. _____ à E_____ (GE), ainsi que six places de parking extérieures en tant que dépendances (ch. 2), octroyé à l'ASSOCIATION, B_____ et C_____ une unique prolongation de bail de trois ans échéant au 31 janvier 2025 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 7 novembre 2022, l'ASSOCIATION, B_____ et C_____ forment appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour annule la résiliation du 9 mai 2019 du contrat de bail du 2 novembre 2016 liant l'ASSOCIATION, ainsi que les autres locataires solidaires, à D_____ SA, propriétaire représentée par la régie F_____ (ci-après : la régie).

Subsidiairement, l'ASSOCIATION, B_____ et C_____ concluent à l'octroi d'une prolongation du contrat de bail pour une durée de six ans, en maintenant les mêmes conditions, avec la possibilité de solliciter une seconde prolongation en cas d'impossibilité de trouver d'autres locaux adéquats.

b. Par réponse du 8 décembre 2022, D_____ SA conclut à ce que la Cour déclare irrecevable l'appel du 7 novembre 2022 et déboute l'ASSOCIATION, B_____ et C_____ de toutes autres conclusions.

Subsidiairement, D_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'ASSOCIATION, B_____ et C_____.

c. Par réplique expédiée à la Cour le 30 janvier 2023, l'ASSOCIATION, B_____ et C_____ ont persisté dans les conclusions de leur appel.

d. Par duplique du 6 mars 2023, D_____ SA en a fait de même.

e. Par courrier du 14 avril 2023, le greffe de la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 2 novembre 2016, D_____ SA, devenue par la suite D_____ SA, d'une part, et l'ASSOCIATION, B_____ et C_____, d'autre part, conjointement et solidairement locataires, ont signé un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux comprenant une entrée commune au rez-de-chaussée avec un ascenseur et un escalier et 550 m2 au 1er étage de l'immeuble sis à l'avenue 1_____ no. _____ - no. _____ à E_____, ainsi que six places de parking extérieures en tant que dépendances.

L'ASSOCIATION était représentée par G_____, présidente, et H_____, membre du comité directeur.

Elle a pour but l'enseignement des langues et accueille environ 500 enfants dans son école, située dans les locaux sus-indiqués.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, un mois et quinze jours, du 16 décembre 2016 au 31 janvier 2022, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

Le loyer, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 84'000 fr. (7'000 fr. par mois), charges non comprises.

Les articles 44 et 45 des clauses particulières du bail précisent que le locataire est autorisé à entreprendre à ses frais les travaux d'aménagement nécessaires à son exploitation et qu'il renonce à toute indemnité en cas de plus-value en fin de bail au titre des travaux effectués.

b. Les locataires ont entrepris à leurs frais des travaux lors de leur entrée dans les locaux, pour un montant indéterminé.

c. Le 16 octobre 2018, une réunion a été organisée par la bailleresse afin d'informer les locataires de travaux de transformation des locaux commerciaux du rez-de-chaussée en trois appartements. Les locataires ont été conviés à cette séance car ces travaux concernaient l'accès à l'entrée commune.

Selon le procès-verbal de cette séance, le but était de présenter à l'ASSOCIATION les plans établis par l'architecte I_____, qui participait à l'entretien. Il était notamment prévu d'aborder les éventuelles nuisances liées au chantier et d'établir un planning de travaux le plus conciliant possible. Le bureau d'architecte J_____ devait revenir rapidement auprès de la bailleresse avec de nouvelles variantes afin que les parties puissent se rencontrer à nouveau pour convenir des modalités des travaux.

d. Le 15 avril 2019, des ouvriers se sont présentés spontanément à l'ASSOCIATION en demandant d'accéder à ses locaux.

Par courriel du 25 avril 2019, l'ASSOCIATION a relancé la régie car elle attendait d'être informée "*des décisions finales*", réservées par le procès-verbal, et lui a fait part de sa surprise quant à l'arrivée des ouvriers précités.

Les travaux au rez-de-chaussée, annoncés le 17 avril 2019 par la régie, se sont déroulés durant huit mois, d'avril à novembre 2019.

e. Par avis officiels du 9 mai 2019, remplaçant des précédents du 30 avril 2019 ("contenant une erreur de forme"), la régie a résilié le contrat de bail du 2 novembre 2016 avec effet au 31 janvier 2022.

A la demande du conseil des locataires ayant sollicité la motivation du congé, la régie a répondu que le bail avait été résilié sur instructions de la société propriétaire qui souhaitait transformer les locaux du 1er étage en appartements.

f. Par requête du 11 juin 2019 formée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé, et, subsidiairement, à la prolongation du contrat de bail pour une durée de six ans, avec possibilité de solliciter une seconde prolongation.

g. Par courriel du 16 août 2019 adressé à la régie, l'ASSOCIATION s'est plainte de l'occupation de ses places de parking par des ouvriers travaillant dans l'immeuble.

h. Les locataires ont mandaté le 7 octobre 2019 K_____ SARL, soit pour elle L_____, associé-gérant, afin de trouver de nouveaux locaux d'une superficie minimale de 400 m2, d'un loyer maximal de 7'000 fr. par mois hors charges, à proximité d'une aire de jeux, avec parkings, la recherche devant s'étendre au sein des communes genevoises de M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____.

Ils ont également fait appel aux services de T_____, soit pour elle U_____, courtière, en lui demandant, par courriel du 11 août 2021, de chercher des locaux commerciaux de 500 à 600 m2, au prix mensuel de 12'000 fr. à 13'000 fr., avec parc pour enfants à proximité, un accès aux transports publics, des places de parking pour les enseignants, incluses dans la location, et en zone bleue pour les parents, une accessibilité sécurisée et situés dans les quartiers sus indiqués, ainsi à E_____ ou S_____ ou autres.

i. Le 24 novembre 2020, la bailleresse a déposé une autorisation de construire en vue de la surélévation de son immeuble, du 2ème étage jusqu'au combles (DD 2_____).

j. Les tentatives de conciliation ayant échoué, les locataires ont saisi le Tribunal par acte du 17 juin 2021, concluant à l'annulation de la résiliation du 9 mai 2019

et à l'octroi d'une prolongation du contrat de bail pour une durée de six ans, aux mêmes conditions, avec la possibilité de solliciter une seconde prolongation en cas d'impossibilité de trouver d'autres locaux adéquats.

Par réponse du 19 août 2021, la bailleresse a conclu au constat de la validité du congé et au déboutement des locataires de leurs conclusions.

Elle a, notamment, produit un état locatif de l'immeuble, duquel il ressort qu'il est dédié au logement, à l'exception des locaux litigieux.

k. A l'audience de débats du 9 décembre 2021, les locataires ont requis l'audition de témoins, dont celle de V_____, architecte (sur leurs allégués n^{os} 3, 4, 6, 15, 16 et 18 à 20 et ceux n^{os} 6, 16, 17 à 22 et 25 de la bailleresse), de L_____, courtier immobilier, et de H_____.

La bailleresse, qui a déclaré n'avoir "*pas d'allégué nouveau à formuler ni de pièce à déposer*", a demandé l'audition de I_____, et s'est opposée aux auditions de V_____ et de H_____, non pertinentes à son sens.

Les locataires ont persisté, au motif que V_____ devait être entendue sur "*les accords oraux intervenus quant aux travaux entrepris par la régie*". La bailleresse a contesté l'existence de tels accords.

l. Par ordonnance de preuves du 9 décembre 2021, le Tribunal a admis l'audition des témoins L_____ et I_____, "*réserv*[é] *à un stade ultérieur de la procédure l'admission éventuelle d'autres moyens de preuves*" et ordonné une audience de débats principaux pour l'audition des parties et des témoins précités.

m. A l'audience de débats du 12 avril 2022, le Tribunal a procédé à l'audition des parties et des témoins.

m.a. Interrogée par le Tribunal en qualité de partie, G_____ a déclaré avoir demandé téléphoniquement, voire par courriel à la bailleresse, d'entreprendre des travaux dans les locaux en raison de problèmes de chauffage, d'eau chaude (problème signalé lors de la rentrée scolaire de septembre 2019) et de stores défectueux.

m.b. Interrogée par le Tribunal en qualité de partie, W_____, représentant de la bailleresse, a confirmé que lors de la rencontre du 16 octobre 2018, il n'y avait pas de projet de transformer le 1er étage. La réflexion au sujet du changement d'affectation des locaux du 1er étage avait "*débuté ensuite de la bonne commercialisation des logements du rez*". Il s'agissait également de "*positionner stratégiquement l'immeuble dans un quartier à dominance résidentielle*". Il ne faisait pas sens d'y inclure une activité commerciale compte tenu de l'environnement résidentiel du quartier. Une éventuelle surélévation de l'immeuble

était également en réflexion. Sans pouvoir donner de date, la décision [de transformer le 1er étage] avait été prise à un moment très proche de la résiliation afin d'"*entamer les démarches le plus en amont possible*".

m.c. Entendu en qualité de témoin, L_____, de K_____ Sàrl, a déclaré que le profil de l'ASSOCIATION était particulier, s'agissant de trouver des locaux avec un rez, d'au moins 500 m2, des solutions de parking et de veiller à ce que la présence d'enfants ne gêne pas "*l'entourage*". Le budget était de 220 fr. à 300 fr./m2 au maximum, auquel s'ajoutaient les frais d'installations et les coûts éventuels de travaux d'adaptation. Il avait trouvé et visité 5 ou 6 objets, refusés en raison de la configuration des lieux non adaptée à un afflux de voitures afin de déposer les enfants en toute sécurité ou en raison de prix trop élevés. Le dossier de l'ASSOCIATION était "*excellent*", mais c'était la configuration des lieux qui était problématique. Le périmètre géographique des recherches avait été élargi, en particulier à R_____ (GE), mais une surface de 400 m2 de locaux était insuffisante, "*compte tenu du déploiement*" de l'activité de l'ASSOCIATION. Des pourparlers n'avaient pas abouti s'agissant d'un emplacement situé à X_____ (GE), en raison du caractère vétuste des locaux et du refus du bailleur de réduire le loyer.

m.d. Entendu en qualité de témoin, l'architecte I_____, a confirmé avoir suivi la réalisation des travaux du rez-de-chaussée de l'immeuble; à ce moment-là, il n'avait pas été mandaté pour des travaux portant sur le 1er étage, précisant n'avoir pas été chargé de ces travaux dans un deuxième temps.

Il avait été mandaté pour les travaux à réaliser du 2ème étage jusqu'aux combles, dans le cadre de la surélévation de l'immeuble, laquelle n'impliquait pas de changement d'affectation des locaux.

Sur question du conseil de la bailleresse, I_____ a répété qu'à sa connaissance, celle-là ne l'avait pas mandaté pour la transformation des locaux du 1er étage en appartements. Il devait relire le dossier, mais à son avis, le 1er étage n'était pas inclus dans la demande d'autorisation DD 2_____. Après que celle-ci lui ait été soumise, il a confirmé qu'elle ne portait pas sur un projet de transformation de locaux commerciaux en logements.

L'architecte a déclaré n'avoir déposé aucune demande d'autorisation pour un projet de réaménagement des locaux du 1er étage. Il a ajouté qu'"*indépendamment de la question de la dépose ou non d'une autorisation, la propriétaire nous a*[vait] *interpelés sur la possibilité de transformer les locaux du 1er étage en appartements. En l'état nous avons simplement répondu que ce réaménagement était facilement réalisable d'un point de vue technique, mais qu'il y avait en revanche l'obligation de se calquer sur la typologie des étages supérieurs*".

La transformation des locaux du 1er étage en logements impliquait nécessairement le départ de l'école.

Le témoin a ajouté : "*Je ne me souviens pas aujourd'hui du moment auquel la propriétaire m'a interpelé sur la possibilité de cette transformation, mais je peux en tous les cas dire que c'était après la réunion du 16.10.2018. Je ne pense pas que cette interpellation a*[vait] *eu lieu avant la dépose de la demande d'autorisation, car si cela avait été le cas, nous l'aurions déjà inclus*[e] *dans les plans qui m'ont été soumis à l'instant* [soit ceux de la surélévation]".

Il a confirmé la possibilité de déposer une demande complémentaire en vue de cette transformation, d'autant plus que la totalité de l'immeuble était dévolue au logement, à l'exception de l'activité de l'école. Le 1er étage était historiquement "*un peu l'exception au sein de cet immeuble composé principalement de petits appartements d'une à trois pièces*".

m.e. Interrogé à nouveau, W_____ a déclaré que l'idée de la transformation des locaux du 1er étage était née entre la réunion d'octobre 2018 et le dépôt en 2020 de l'autorisation de surélever. Il était certain que la résiliation était intervenue après "*en avoir exploré l'idée avec M. I_____*". Après que la date de la résiliation de mai 2019 ait été rappelée à son souvenir, afin qu'il puisse se prononcer de manière plus précise, il a répondu avoir abordé ce point "*au mois d'avril précédent*". Ce projet n'avait pas fait l'objet d'un dépôt d'autorisation formelle, mais il disposait "*déjà de plans établis par*" le cabinet de l'architecte I_____. L'idée était de déposer une nouvelle demande ou une demande complémentaire en effectuant une distinction entre les travaux de surélévation et ceux de transformation du 1er étage, afin d'éviter que la surélévation ne soit entravée en raison d'une éventuelle problématique avec les locataires du 1er étage.

m.f. A l'issue de ladite audience du 12 avril 2022, les locataires ont persisté à solliciter l'audition des témoins B_____/H_____, qui avait une connaissance détaillée de l'affaire, et V_____, au sujet des recherches de l'ASSOCIATION en vue d'une prochaine installation.

La bailleresse s'est opposée à ces auditions, ne voyant pas en quoi celle de H_____ "*serait plus éclairante que celle de la Présidente de l'Association*". Celle de V_____ n'était pas nécessaire car le témoin L_____ avait déjà donné suffisamment d'explications.

Le conseil des locataires a ajouté que l'interlocutrice du témoin L_____ avait été H_____ et que V_____ était l'architecte qui s'était occupée de l'installation de l'ASSOCIATION dans ses locaux actuels et qui travaillait sur des projets relatifs à sa réinstallation, notamment sur un projet à l'étude durant deux mois, pour des locaux [à] Q_____.

n. Par courrier du 28 avril 2022, la bailleresse, faisant suite à l'audience de débats du 12 avril 2022, a produit "un tirage d'un jeu de plans établi" par I_____, datés du 27 août 2019, date non contestée par les parties, concernant la transformation des locaux commerciaux du 1er étage en logements.

o. Par ordonnance du 2 mai 2022, le Tribunal a transmis aux locataires une copie du courrier précité de la bailleresse et du jeu de plans annexé, prononcé la clôture des débats principaux, imparti aux parties un délai au 7 juin 2022 pour le dépôt de leurs plaidoiries finales écrites, et dit qu'il garderait la cause à juger dans un délai de quinze jours dès communication des écritures aux parties.

Il a considéré, par une appréciation anticipée des preuves, que les auditions de H_____ et de V_____ n'étaient pas nécessaires.

p. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 7 juin 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions, les locataires concluant à l'irrecevabilité des pièces produites le 28 avril 2022 et à la réouverture des enquêtes afin que leurs témoins soient entendus.

q. La bailleresse et les locataires se sont encore déterminés, respectivement les 24 juin et 30 juin 2022.

Le Tribunal a gardé la cause à juger le 20 juillet 2022.

D. Dans le jugement querellé, le Tribunal, en application de l'art. 229 al. 3 CPC, a admis la recevabilité du jeu de plans déposé par D_____ SA le 28 avril 2022, parce que cette date était antérieure à la fixation du délai au 7 juin 2022 pour le dépôt des plaidoiries finales.

Ensuite, par une appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a renoncé à l'audition de H_____ et de C_____. D'une part, il n'était pas nécessaire d'entendre une deuxième représentante des locataires et, d'autre part, l'audition de L_____ et les documents produits à l'appui de la recherche de nouveaux locaux étaient suffisants.

Le Tribunal a admis la validité du congé donné par la bailleresse car celle-ci avait démontré, à satisfaction de droit, la véracité du motif du congé motivé par son projet de réaménagement du 1er étage de son immeuble. Elle avait déjà transformé le rez-de-chaussée en appartements, le 2ème étage devait être également réaménagé et l'immeuble surélevé pour créer également des logements. W_____ avait expliqué en audience que le réaménagement du 1er étage n'avait pas été inclus dans la demande d'autorisation de la surélévation afin d'éviter que celle-ci ne soit stoppée ou ralentie par d'éventuelles oppositions des locataires. Bien que l'architecte I_____ avait admis n'avoir pas été officiellement mandaté pour le projet du 1er étage, il avait néanmoins reconnu que W_____ lui avait demandé

d'étudier la faisabilité du changement d'affectation et l'architecte avait établi en août 2019 les plans de la transformation du 1er étage en neuf appartements. Enfin, l'immeuble était situé dans un environnement à forte dominance résidentielle et, selon son état locatif, il était dédié au logement, à l'exception des locaux du 1er étage.

Par ailleurs, aucun élément ne permettait de retenir que le motif du congé n'aurait pas existé avant son expédition ou n'aurait été qu'un prétexte et les locataires n'avaient pas démontré l'existence d'un lien de causalité entre leurs plaintes relatives au déroulement du chantier du rez-de-chaussée et le congé en cause.

Une unique prolongation de bail de trois ans à partir du 1er décembre 2022 a été accordée aux locataires, au terme d'une pesée des intérêts en présence.

A cet effet, le Tribunal a relevé que la bailleresse n'avait pas encore formellement mandaté son architecte pour suivre les travaux de réaménagement du 1er étage, ni déposé de demande d'autorisation de construire. La résiliation du bail en mai 2019 pour fin janvier 2022 avait laissé aux locataires moins de deux ans (sic) pour trouver de nouveaux locaux. Ceux-ci avaient démontré avoir entrepris des recherches, dès la fin de l'année 2019, en mandatant notamment L_____, lequel avait visité cinq à six objets. Les locataires avaient élargi leur zone de recherches à plusieurs communes du canton de Genève et fixé un budget maximum supérieur au loyer actuel. Les travaux qu'ils avaient entrepris avant leur entrée dans les locaux en cause n'avaient aucune incidence sur la prolongation du bail.

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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai prescrit et, au vu du montant mensuel du loyer de 7'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

Il a été interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi, de sorte qu'il est recevable de ces points de vue.

1.3 Selon l'intimée, l'appel devrait être déclaré irrecevable pour défaut de motivation.

1.3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF
138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3, 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable. Tel est notamment le cas lorsque motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, lorsqu'elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore lorsqu'elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1, 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1, 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2, 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4, 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 5.1).

L'appel doit également contenir des conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

1.3.2 En l'espèce, la motivation de l'appel porte sur plusieurs points : les appelants invoquent une violation de l'art. 229 CPC parce que le Tribunal a admis la

recevabilité des pièces produites le 28 avril 2022 par l'intimée et une violation de leur droit d'être entendus. Ils contestent la validité du congé, retenue à leur sens en violation de l'art. 271 al. 1 CO et soutiennent que la prolongation de bail accordée serait insuffisante. Ils plaident l'arbitraire du Tribunal, qui ne devrait pas prêter son concours à l'exercice abusif d'un droit.

Ils ont développé leurs griefs sur de nombreuses pages (7 à 31), en critiquant de manière précise et intelligible le jugement entrepris et sans se borner à un copier/coller de leur argumentation de première instance. L'appel contient des conclusions.

Par conséquent, l'appel est recevable. Le grief de l'intimée est, dès lors, infondé.

1.4 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure en contestation de congé.

Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les appelants reprochent au Tribunal une violation de l'art. 229 al. 1 CPC en relation avec la recevabilité des pièces produites par l'intimée le 28 avril 2022.

Rappelant qu'à l'audience du 9 décembre 2021, l'intimée a annoncé ne plus avoir de pièces à présenter et que son architecte avait déclaré que la discussion au sujet de la transformation des locaux du 1er étage n'avait pas eu lieu avant le dépôt de la demande d'autorisation en novembre 2020, les appelants soutiennent que l'intimée, en produisant en avril 2022 un tirage de plans d'août 2019, a voulu "*contrer les effets désastreux pour elle des déclarations en audience de son propre architecte*".

A leur sens, ce tirage de plans de 2019 n'est pas un *nova* et l'intimée, qui en disposait depuis cette date, en connaissant pertinemment la portée du litige, ne pouvait pas attendre trois ans après le début de la procédure pour le produire, et cela "*après la clôture formelle des débats*".

2.1 Selon 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 remplissent l'une des conditions suivantes : a. ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (*novas* proprement dits); b. 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 (*novas* improprement dits). S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (al. 2).

Lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (al. 3). Cela signifie que les faits et moyens de preuve nouveaux - qu'il s'agisse de faux faits nouveaux ou de vrais faits nouveaux - doivent être admis en tout temps et sans condition jusqu'au début des délibérations de première instance (ATF 138 III 788 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 6.1, 4A_165/2021 du 18 janvier 2022 consid. 3.2.3).

Le début des délibérations, en première instance, suit en principe immédiatement les plaidoiries finales. Toutefois, lorsqu'après celles-ci le tribunal fixe encore aux parties un délai au terme duquel la cause sera gardée à juger, les délibérations ne débutent qu'à l'échéance de ce délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 6.1, 4A_467/2019 du 23 mars 2022 consid. 7.3.1.2).

2.2 En l'espèce, les appelants invoquent à tort une violation de l'art. 229 al. 1 CPC.

En effet, le Tribunal était tenu d'établir les faits d'office dans la présente procédure, de sorte qu'en application de l'art. 229 al. 3 CPC, il a admis avec raison la recevabilité du jeu de plans. En effet, celui-ci a été produit le 28 avril 2022, soit avant les plaidoiries finales du 7 juin 2022, les écritures subséquentes des parties des 24 et 30 juin 2022 et avant que la cause n'ait été gardée à juger par le Tribunal le 20 juillet 2022.

De plus, ladite production avait pour but d'apporter une précision nécessaire au vu du témoignage imprécis de l'architecte. En effet, celui-ci avait déclaré, à l'audience du 12 avril 2022, ne plus se souvenir à quel moment il avait été interpelé par l'intimée au sujet de la faisabilité de la transformation des locaux du 1er étage en appartements : "*Je ne me souviens pas aujourd'hui du moment auquel la propriétaire m'a interpelé sur la possibilité de cette transformation* (…). *Je ne pense pas que cette interpellation a*[vait] *eu lieu avant la dépose de la demande d'autorisation* (…)". La production des plans a permis d'établir que l'architecte les avait dressés le 27 août 2019, soit avant le dépôt de l'autorisation de construire relative à la surélévation, contrairement à son souvenir.

Le grief des appelants est, dès lors, infondé.

3. Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. car ils n'ont pas pu interroger l'intimée sur ce jeu de plans, son

contenu, la raison de sa production tardive, et sa compatibilité avec les déclarations de son représentant et de son architecte à l'audience du 12 avril 2022.

3.1 Selon l'art. 29 al. 2 Cst., les parties ont le droit d'être entendues.

Le droit d'être entendu (art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst., 6 CEDH) comprend le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1, 142 III 48 consid. 4.1.1). Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1, 139 I 189 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_910/2021 du 8 mars 2023 consid. 5.2.1).

3.2 En l'espèce, le Tribunal, par ordonnance du 2 mai 2022, a transmis aux appelants les plans produits le 28 avril 2022 par l'intimée. Les appelants ont eu l'occasion de se déterminer sur cette pièce dans leurs plaidoiries finales du 7 juin 2022.

Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé le droit d'être entendus des appelants et leur grief est infondé.

4. Les appelants reprochent au Tribunal son refus d'auditionner leur architecte V_____, laquelle avait supervisé les travaux avant la prise des locaux, en violation de leur droit d'être entendus, et en dépit d'une offre de preuve formulée de manière régulière, tandis qu'il a "*validé*" le jeu de plans de l'intimée, produit hors de tout délai, alors qu'il était en ses mains depuis le début du litige, soit une différence de traitement qui confirmerait le caractère "*manifestement partial*" du jugement entrepris.

4.1 Selon l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable.

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 et en temps utile (art. 152 CPC).

L'autorité peut renoncer à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. n'interdit pas au juge d'effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 141 I 60 consid. 3.3, 136 I 229 consid. 5.3, 131 I 153 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_82/2022 du 26 avril 2022 consid. 5.1).

Le juge peut renoncer à 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 134 I 140 consid. 5.3, 130 III 734 consid. 2.2.3, 122 III 219 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_90/2022 du 13 avril 2022 consid. 5.3, 4A_376/2018 du 7 août 2019 consid. 2.2.2).

Le refus d'une mesure probatoire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3, 141 I 60 consid. 3.3, 136 I 229 consid. 5.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_733/2020 du 18 novembre 2021 consid. 4.1, 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

4.2 En l'espèce, les appelants ont requis l'audition de leur architecte sur les allégués suivants de leur demande: nos 3 (délai de résiliation) et 4 (absence d'indemnité en cas de travaux des locataires), ce qui est inutile car ces faits résultent des clauses du contrat de bail.

Les allégués nos 6 (relatif à la possibilité des locataires de louer le rez-de-chaussée) et 15 (relatif à la dépendance de l'ASSOCIATION des cotisations et dons de ses membres) ne sont pas pertinents pour l'issue du litige, qui a pour objet la réalité du motif du congé.

L'allégué n° 16 (qui concerne le procès-verbal de la réunion du 16 octobre 2018 en tant que ce document n'aurait pas relaté des réclamations des locataires, ainsi que le fait que la bailleresse n'aurait pas respecté ses engagements après la réunion) ne permet pas d'interroger un témoin, puisqu'il n'est pas assez précis. En effet, les appelants n'ont allégué ni le sujet des réclamations, ni leurs dates.

L'allégué n° 18 (début des travaux du rez-de-chaussée sans information adressée aux locataires) est un fait établi et retenu dans l'état de fait ci-dessus (let. C.d).

L'allégué n° 19 (plaintes des locataires en raison de l'inexécution de plusieurs travaux) a été exposé par la présidente de l'ASSOCIATION.

L'allégué n° 20 (avis de résiliation du 9 mai 2019, annulant celui du 30 avril 2019) est un fait établi et retenu dans l'état de fait ci-dessus (let. C.e).

Quant au mémoire de réponse de la bailleresse, les allégués n^{os} 6 et 16 (dépôt de la demande d'autorisation de construire du 24 novembre 2020) visent un fait établi et retenu dans l'état de fait ci-dessus (let. C.i).

L'allégué n° 17 (relatif au caractère de l'immeuble dévolu à l'habitation, selon son état locatif, hormis les locaux en cause) a été établi par l'état locatif produit et retenu dans l'état de fait ci-dessus (let. C.j).

L'allégué n° 18 (relatif au montant que les locataires auraient investi dans l'aménagement des locaux commerciaux) n'est pas pertinent pour l'issue du litige, dès lors que le bail comprend une clause de renonciation à ce sujet et que les locataires n'ont pas élevé de prétention à cet égard.

L'allégué n° 19 (citation de l'art. 44 du contrat de bail) résulte du bail.

Les allégués n^{os} 20 (travaux d'aménagement des locataires entrepris à leurs risques et périls, sans l'autorisation écrite de la bailleresse), n° 21 (production de factures de locataires) et n° 22 (critiques au sujet d'un lot de factures versées à la procédure par les locataires) visent des faits non pertinents car le litige ne porte pas sur ces points.

Quant à l'allégué n° 25 (les locataires n'ont déposé aucun dossier de candidature en vue de la location de locaux commerciaux, depuis plus de 14 mois), le Tribunal a admis que les locataires avaient entrepris des recherches suffisantes en vue de trouver de nouveaux locaux; de plus, ni l'octroi d'une prolongation de bail, ni sa durée de 3 ans ne sont remis en cause par l'intimée.

Il s'ensuit que l'audition de l'architecte des locataires sur les points sus-évoqués n'est ni nécessaire ni utile, ce que le Tribunal a retenu à bon droit.

Les appelants ne critiquent plus le refus d'auditionner H_____, membre du comité directeur de l'ASSOCIATION, avec raison, dès lors que sa présidente a déjà été entendue par les premiers juges.

Pour les mêmes raisons, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur les faits de la cause et dispose des éléments nécessaires pour statuer. D'ailleurs, les appelants ne concluent pas à ce que des mesures d'instruction supplémentaires soient ordonnées en appel.

Enfin, les appelants se plaignent à tort de ce que la cause n'aurait pas été traitée équitablement. En effet, les plans d'architecte ont été produits en temps utile, en raison de la maxime applicable au litige, et non pas "*hors de tout délai*", et il était

justifié qu'il ne soit pas donné suite à leur offre de preuve, puisque les faits visés étaient soit déjà établis, soit non pertinents pour l'issue du litige.

Les griefs des appelants sont, dès lors, infondés.

5. Les appelants contestent la validité du congé, au motif qu'elle serait contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1, 271a CO, art. 2 al. 2 CC) et constitutive d'un abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC).

Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte le moment où la résiliation a été notifiée. Or, à ce moment-là, l'intimée n'avait entrepris aucune démarche interne (avec son propre architecte) ou externe (dépôt d'une autorisation de construire) pour un changement d'affectation. Ainsi, elle n'a justifié d'aucun motif réel ou d'un intérêt digne de protection, soit d'un besoin concret, impérieux et immédiat pour résilier le bail. W_____ avait déclaré que l'idée de la transformation du 1er étage avait pris naissance à la suite de la bonne commercialisation des logements du rez-de-chaussée, soit après la résiliation du contrat. L'architecte I_____ avait également confirmé que la transformation desdits locaux n'avait pas fait l'objet de la demande d'autorisation de construire du 24 novembre 2020 et que la discussion à leur sujet n'avait pas eu lieu avant cette date. Le motif de la résiliation était trompeur car il n'avait été évoqué qu'au moment de la motivation du congé. Les versions de W_____ et de l'architecte de l'intimée, inconciliables sur la finalité des travaux entrepris, prouvait que le bail avait été résilié pour un motif de spéculation, alors que les locaux étaient demeurés sans occupant durant plusieurs années.

Les locataires soutiennent en outre que le congé devrait également être annulé car la résiliation aurait été donnée en représailles, à la suite de leurs contestations au sujet des conditions dans lesquelles les travaux du rez-de-chaussée avaient débuté (défauts de renseignements, nuisances non convenues) et de leur mécontentement concernant d'autres travaux non exécutés en leur faveur.

5.1 Il convient d'exposer les règles applicables à la résiliation du bail commercial.

5.1.1 Selon l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

Un bail qui contient une clause de reconduction tacite est de durée indéterminée (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.1).

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant

(ATF 148 III 125 consid. 3.1.1, arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.1, 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts, pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques (comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi). La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est donc en

principe exclusivement son affaire (ATF 148 III 215 consid. 3.2.1, 142 III 91 consid. 3.2.1, 140 III 496 consid. 4.1, 135 III 112 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_2013 du 5 mars 2014 consid. 4.1). Il n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent nécessaires et urgents (ATF 148 III 215 consid. 3.2.1, 135 III 112 consid. 4.2; arrêt 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3).

5.1.2 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Il est également annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

La protection conférée par ces dispositions légales procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.1.2 et la référence citée).

Les règles de la bonne foi, qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle, permettent d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, 120 II 105 consid. 3a).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, 135 III 162 consid. 3.3.1, 120 II 105 consid. 3). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, 145 III 143 consid. 3.1, 142 III 91 consid. 3.2.1, 140 III 496 consid. 4.1, 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles

de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour lui (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2, 140 III 496 consid. 4.1) ou que son intérêt au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux, cette pesée des intérêts n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2).

5.1.3 La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier. La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité et elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3).

L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3, 143 III 344 consid. 5.3.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3, 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3, 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2, 4A_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3).

5.1.4 Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 125 consid. 3.1.4, 142 III 91 consid. 3.2.1, 140 III 496 consid. 4.1, 138 III 59 consid. 2.1).

Des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4, 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et les références citées) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective d'un projet de transformation au regard des règles du droit public (ATF 138 III 215; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

5.1.5 Lorsque les locaux doivent subir un changement d'affectation et nécessitent des travaux de transformation, il y a lieu d'admettre, comme pour les résiliations ordinaires données pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, que la résiliation est contraire à la bonne foi si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou

objectivement impossible; *objektiv unmöglich*), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2, 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2).

Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2, 142 III 91 consid. 3.2.1, 140 III 496 consid. 4.1, arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante. Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2).

5.1.6 Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 148 III 215 consid. 3.1.5, 142 III 568 consid. 2.1, 140 III 433 consid. 3.1.2, 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.2, 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

5.2 Il convient d'appliquer les principes sus-indiqués au litige.

5.2.1 En l'espèce, le bail commercial conclu le 2 novembre 2016 a été résilié par l'intimée par avis officiels du _____ 2019, avec un préavis nettement supérieur aux six mois requis, pour la première échéance du 31 janvier 2022, étant précisé que rien dans la procédure ne permet de retenir que l'intimée aurait renoncé à se prévaloir de cette échéance ou que les parties auraient convenu tacitement d'une durée supérieure à celle-ci.

Au moment où le congé a été notifié, le _____ 2019, l'intimée avait mandaté son architecte pour transformer les locaux commerciaux du rez-de-chaussée en trois appartements et ces travaux étaient en cours d'exécution, depuis mi-avril 2019. L'intimée avait aussi mandaté son architecte pour les travaux de surélévation, du 2ème étage jusqu'aux combles, afin d'y réaliser également du logement. Il n'est, dès lors, pas contestable que l'intimée était impliquée dans un important processus de réaménagement de son immeuble, afin d'en augmenter le nombre de logements.

Le témoin I_____ a confirmé, lors de son audition, qu'il avait été interpelé par l'intimée au sujet de la faisabilité du changement d'affectation du 1er étage. Il a, en

date du 27 août 2019, dressé le jeu de plans relatif à cette transformation, ce dont il ne se souvenait pas lors de son audition.

Il y a donc lieu d'écarter la déclaration de cet architecte, selon laquelle l'intimée ne l'aurait pas interpelé à ce sujet avant le dépôt de la demande d'autorisation de surélever l'immeuble, le 24 novembre 2020, puisqu'il a lui-même admis ne pas s'en souvenir et puisque la production des plans du 27 août 2019 établit que l'interpellation était antérieure à cette date.

Quant à la déclaration de W_____, selon laquelle la réflexion au sujet du changement d'affectation des locaux du 1er étage avait "*débuté ensuite de la bonne commercialisation des logements du rez*", elle ne permet pas, à elle seule, de retenir que le motif de la résiliation serait postérieur à celle-ci. En effet ladite déclaration est imprécise: le précité n'a indiqué ni le moment auquel l'intimée avait pris conscience du caractère favorable de la commercialisation, ni celui auquel ladite commercialisation avait débuté.

Le motif de la résiliation du _____ 2019 réside dans la volonté de l'intimée de modifier également l'affectation des locaux du 1er étage, afin de les consacrer, comme les autres, à l'habitation. Cette volonté est corroborée par le témoignage de l'architecte et par la production des plans. Aucun élément du dossier n'établit qu'il s'agirait d'un prétexte pour obtenir le départ des appelants. La poursuite de cet intérêt était légitime et la bailleresse n'avait pas à attendre que le changement d'affectation s'impose ou devienne urgent.

La motivation ne devait pas nécessairement être communiquée en même temps que la résiliation et pouvait l'être ultérieurement, à la suite de la demande des appelants. Aucun élément de la procédure ne permet de retenir que la résiliation aurait été donnée sans raison aucune, puis justifiée par des motifs fallacieux.

Le projet de l'intimée était suffisamment concret et élaboré au moment de la résiliation du bail, d'une part en raison des transformations en cours au rez-de-chaussée et de la surélévation, et, d'autre part, parce que la bailleresse avait interpelé son architecte au sujet de la faisabilité de la transformation du 1er étage et l'avait chargé d'en dresser les plans, étant rappelé que la résiliation du bail n'est pas conditionnée au dépôt préalable d'une demande d'autorisation de construire, ni, *a fortiori*, à l'obtention de celle-ci.

Enfin, les appelants n'ont pas démontré, alors que la preuve leur incombait, que le changement d'affectation des locaux du 1er étage serait manifestement incompatible avec les règles du droit public, voire impossible. Au contraire, un tel changement d'affectation de locaux commerciaux en logements ayant déjà été accepté pour les locaux du rez-de-chaussée, la probabilité qu'un changement d'affectation soit également autorisé pour les locaux du 1er étage est élevée.

Pour le surplus, les appelants ne précisent pas en quoi les versions de W_____ et de l'architecte seraient inconciliables, de sorte que ce point de leur argumentation peut être écarté sans autre développement.

Au terme de cette analyse, le congé est, *a priori*, valable sous réserve de l'examen de l'autre grief des appelants, selon lequel il serait un congé-représailles.

5.2.2 A cet égard, les allégations des appelants sont lacunaires; ceux-ci n'ont fourni aucun élément probant à l'appui de leur argumentation.

Les appelants n'ont allégué ni le sujet de leurs prétendues réclamations ni les dates auxquelles ils les auraient exprimées. Ils n'ont pas requis de complément au procès-verbal de la réunion du 16 octobre 2018, afin d'y inclure leurs éventuelles doléances, étant en outre souligné que le but de cette séance était d'exposer aux appelants les travaux prévus au rez-de-chaussée et non pas d'examiner des éventuelles demandes de leur part.

Les appelants ont produit un courriel du 16 août 2019, relatif à l'appropriation de leurs places de parking par les ouvriers du chantier du rez-de-chaussée, mais celui-ci est postérieur à la résiliation du 9 mai 2019, de sorte qu'il ne peut exister aucun lien de causalité entre ce courriel et la résiliation du bail.

La présidente de l'ASSOCIATION a déclaré s'être plainte par téléphone, voire par courriel auprès de l'intimée afin que celle-ci entreprenne des travaux dans les locaux loués en raison de problèmes de chauffage, d'eau chaude (signalé lors de la rentrée scolaire de septembre 2019) et de stores défectueux. Or, la rentrée scolaire de 2019 est également une période postérieure à la résiliation du 9 mai 2019, de sorte que cette doléance ne peut pas non plus être en relation de causalité avec le congé. Quant aux problèmes de chauffage et de stores défectueux - au demeurant non établis - leurs dates n'ont pas été précisées, de sorte que les appelants échouent à démontrer leurs incidences sur la résiliation.

5.2.3 En conclusion, la résiliation du bail du 9 mai 2019 est valable et le jugement sera confirmé sur ce point.

6. Les appelants soutiennent que la durée de l'unique prolongation de bail de trois ans qui leur a été accordée par le Tribunal est insuffisante et que la date de sortie au 31 janvier 2025 est "*une catastrophe pour l'école*", car elle ne coïncide pas avec la fin de l'année scolaire au 30 juin. Ils sollicitent une première prolongation de six ans, complétée par la possibilité de demander une prolongation de même durée en cas d'impossibilité de trouver de nouveaux locaux adéquats.

Selon les appelants, le Tribunal laisserait entendre, à tort, que leurs recherches de locaux n'étaient pas suffisantes, car elles s'étaient limitées à cinq ou six objets. Le dossier de l'ASSOCIATION était excellent, mais l'immobilier avait subi la crise

du COVID 19. Le sérieux de son implication résultait des six opportunités trouvées par l'un de ses quatre courtiers.

Les appelants font valoir que l'intimée ne justifierait d'aucun intérêt concret à l'exécution des travaux en cause et qu'elle n'a ni mandaté son architecte à cet effet, ni déposé de demande d'autorisation de construire. Ils soutiennent que le but de l'ASSOCIATION serait mis en péril si elle ne trouve pas de locaux adéquats et souligne les dépenses consécutives à la résiliation (coûts des travaux réalisés avant d'emménager dans les locaux en cause et ceux à exposer pour les locaux de remplacement, des déménagements successifs et rapprochés, coûts de l'engagement de courtiers, frais de défense pour la présente procédure, depuis 2019).

6.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Selon l'art. 272b al. 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordée.

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 ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b, 105 II 197 consid. 3a, 102 II 254; arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2019 du 21 avril 2020 consid. 5.2.2). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4, 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2022 consid. 3a).

Le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif; s'il limite d'emblée le montant de

son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18.04.94 C. c/ X. SA; ACJC/1097/2022 du 29 août 2022 consid. 5.1 et la référence citée).

Il incombe au Tribunal 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 142 III 336 consid. 5.3.2, 136 III 190 consid. 6, arrêts du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 7.1). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 7.1, 4A_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1). Le juge tient compte de la situation présente au moment de son prononcé, telle qu'elle ressort des faits allégués et prouvés conformément aux règles du procès civil (arrêts du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 7.1, 4A_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances; il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_460/2020 du 23 janvier 2021 consid. 5.1.2, 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1).

6.2 En l'espèce, les appelants ne peuvent pas obtenir deux prolongations de six ans chacune, parce que la durée maximale pouvant être accordée, en une ou deux fois, est de six ans, en application de l'art. 272b al. 1 *in fine* CO.

Ensuite, les premiers juges n'ont pas considéré que les appelants avaient effectué des recherches insuffisantes de nouveaux locaux, puisqu'ils ont pris en compte les cinq à six surfaces commerciales présentées par leur courtier, l'extension de la zone de recherche et l'augmentation du loyer consentie à cette fin.

Les coûts que les appelants évoquent sont générés par la résiliation, indépendamment de la durée de la prolongation de bail accordée.

Les premiers juges ont effectué une pesée des intérêts qui ne souffre pas la critique, en considérant qu'il n'y avait aucune urgence pour l'intimée à disposer des locaux du 1er étage, puisqu'elle n'avait pas encore mandaté son architecte à cet effet, ni requis d'autorisation de construire, tandis que les appelants, en raison des critères spécifiques à leur activité, devaient pouvoir bénéficier de temps pour trouver des locaux adéquats. Ceux-ci existent sur le marché immobilier genevois,

étant rappelé que les appelants ont déjà reçu cinq à six propositions, en particulier dans les communes de R_____, X_____ et du Q_____.

Comme la résiliation est intervenue le 9 mai 2019, avec effet au 31 janvier 2022, les appelants ont bénéficié à cette dernière date d'une durée de 2 ans et neuf mois pour rechercher de nouveaux locaux. A ce jour, ils ont disposé de plus de quatre ans.

Cependant, ainsi que les appelants le soulignent avec raison, le terme au 31 janvier 2025 ne prend pas en considération la spécificité de leur activité, soit l'enseignement au sein d'une école accueillant 500 élèves. Or, un déménagement en cours d'année scolaire est inapproprié. Ce terme les oblige concrètement à devoir libérer les locaux au plus tard avant la rentrée scolaire 2024, soit cinq mois avant le terme de la prolongation accordée. En équité, il se justifie de prolonger le bail jusqu'au 31 juillet 2025, afin de permettre aux appelants de trouver des locaux appropriés et de déménager sans perturber notablement leur activité. Ces 6 mois supplémentaires ne porteront pas préjudice à l'intimée, vu que le changement d'affectation du 1er étage doit à ce jour encore être requis et autorisé.

Le grief est appelants est, dès lors, partiellement fondé. Le chiffre 3 du jugement entrepris sera annulé et il sera octroyé aux appelants une unique prolongation de bail échéant au 31 juillet 2025.

7. En application 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 novembre 2022 par l'ASSOCIATION A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/724/2022 rendu le 6 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13160/2019-25-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif dudit jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Accorde à l'ASSOCIATION A_____, B_____ et C_____ une unique prolongation de bail échéant au 31 juillet 2025.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.