



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1393/2013

ACJC/1432/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 OCTOBRE 2016

Entre

A_____, p.a. _____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 août 2015, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) B_____, sise _____,

2) **Monsieur C**_____, domicilié _____, intimés, comparant tous deux par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 novembre 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/936/2015 du 26 août 2015, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à B_____ et C_____ pour les locaux sis au rez-de-chaussée et au deuxième sous-sol de l'immeuble _____ à Genève et a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu qu'un congé ordinaire avait été régulièrement donné pour l'échéance ordinaire du bail, au motif que la bailleresse souhaitait récupérer les locaux en vue de réaliser des travaux d'importance incompatibles avec la présence des locataires, visant la réunification des locaux du D_____ et de E_____. Toutefois, la bailleresse n'avait fourni aucune explication quant aux travaux envisagés; aucune description des travaux à entreprendre et aucune précision de leur ampleur n'a été communiquée; la faisabilité de la réunification des locaux n'avait pas été abordée; aucun document démontrant l'existence de projets concrets et aucun plan ni esquisse du concept n'ont été versés à la procédure. Ainsi, malgré le temps écoulé depuis la résiliation du contrat de bail en décembre 2012, la bailleresse n'avait ni allégué, ni *a fortiori* démontré que son projet serait précis et concret. Dès lors que la nature et l'ampleur des travaux n'étaient pas clairement déterminées, le Tribunal en a déduit que si les locataires ne pouvaient pas prouver que le projet se heurterait à un refus des autorités administratives ou qu'il était objectivement impossible, il n'en restait pas moins que le motif invoqué apparaissait comme un prétexte, ou à tout le moins ne répondait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

Le congé était ainsi abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

- B. a. Par acte déposé le 28 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement. Elle conclut principalement à l'annulation du jugement entrepris, au déboutement des locataires des fins de leur requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, ainsi qu'à leur déboutement.

A_____ invoque tant la constatation manifestement inexacte de certains faits que la violation du droit. En substance, elle indique que c'est à tort que le Tribunal a considéré que le motif invoqué n'était qu'un prétexte et ne répondait à aucun motif sérieux ou digne de protection.

- b. Par réponse déposée le 2 novembre 2015, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement rendu par le Tribunal ainsi qu'au déboutement de A_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Les intimés soutiennent, en substance, que c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que le projet n'était pas concret, que les travaux envisagés n'étaient pas encore définis de manière précise et que, par voie de conséquence, le motif de congé invoqué ne répondait pas à un intérêt objectif sérieux et digne de protection.

c. Par acte déposé le 25 novembre 2015, A_____ a répliqué en reprenant l'intégralité des conclusions formulées dans son appel du 28 septembre 2015.

d. Par courrier du 17 décembre 2015, B_____ et C_____ ont indiqué à l'autorité d'appel qu'ils n'entendaient pas dupliquer, persistant intégralement dans les termes de leur réponse du 2 novembre 2015.

e. Par courrier du 21 décembre 2015, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail conclu le 6 août 1996, complété par cinq avenants et portant sur la location de surfaces situées au rez-de-chaussée et au deuxième sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 1996 au 31 août 2001, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation est d'un an.

Le loyer annuel a été fixé à 150'000 fr., charges en sus s'élevant à un montant annuel de 2'820fr.

c. Les locaux loués abritent le restaurant E_____ et le bâtiment est également occupé par le bar D_____.

d. Par avis de résiliation du 17 décembre 2012, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2015.

e. Par courrier du 14 janvier 2013, les locataires ont demandé à la bailleresse de leur communiquer les motifs de la résiliation.

f. Par courrier du 28 janvier 2013, la bailleresse a indiqué le motif du congé aux locataires, à savoir des travaux de rénovation d'importance incompatibles avec la présence des locataires, visant la réunification des locaux de E_____ et du D_____.

g. Par requête déposée le 16 janvier 2013, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non-conciliée à l'audience du 25 mars 2013 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2013, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule et mette à néant

la résiliation de bail du 17 décembre 2012 et, subsidiairement, accorde aux locataires une prolongation de bail de 6 ans.

h. Dans sa réponse du 22 mai 2013, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de leurs conclusions et à leur condamnation aux dépens.

A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a allégué qu'elle souhaitait réunifier les locaux du D_____ et de E_____ afin de revaloriser les lieux. Plusieurs candidats avaient déjà soumis des propositions de contrat de bail portant sur l'ensemble des locaux réunis, accompagnées de concepts novateurs quant à l'aménagement des locaux. Elle avait présélectionné quatre projets détaillés et complets qu'elle examinait afin de procéder à l'attribution à la fin du mois d'août 2013.

Le bail du D_____ avait été résilié et un jugement d'évacuation rendu le 20 février 2013. Les locataires avaient cherché à faire valoir des défauts relatifs à l'arrivée d'eau dans le bar principal et au fonctionnement du chauffage, problèmes qui avaient engendré de nombreux échanges de courriers et qui étaient aujourd'hui résolus. Les locataires avaient régulièrement accusé du retard dans le paiement de leurs loyers, contraignant la bailleresse à requérir une poursuite et un inventaire à leur encontre. Les locataires avaient de plus refusé de débarrasser des objets entreposés dans les parties communes et ce malgré de nombreux rappels écrits de la régie en charge de la gestion de l'immeuble.

La bailleresse a notamment produit les rappels pour le paiement du loyer, la réquisition de poursuite et la demande d'inventaire, le jugement d'évacuation du locataire du D_____ et les échanges de courriers relatifs aux défauts ainsi qu'aux demandes de la régie de débarrasser les parties communes des locaux.

i. Lors de l'audience du 13 septembre 2013 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont sollicité un second échange d'écritures.

j. Dans leur réplique du 11 octobre 2013, les locataires ont allégué avoir été approchés par différents tiers intéressés à la reprise du bail et du commerce, les locaux étant idéalement situés et l'établissement reconnu sur la place. Selon eux, la bailleresse avait été, selon la plus haute vraisemblance, informée de ces discussions informelles. Aucune description du type de travaux de rénovation envisagé n'avait été donnée. Le congé contesté avait manifestement pour objectif de maîtriser la remise de E_____ au détriment des locataires et de conclure directement un nouveau bail avec un tiers à un loyer supérieur. Les travaux n'étaient donc qu'un prétexte. Les locataires avaient entrepris des démarches afin de trouver de nouveaux locaux, sans succès.

Les locataires ont notamment produit les courriers envoyés aux différentes régies pour trouver de nouveaux locaux ainsi que des courriers de F_____ proposant un preneur pour le bail et le commerce.

k. Dans sa duplique du 1^{er} novembre 2013, la bailleuse a allégué qu'après avoir dû résilier le contrat de bail du D_____ pour défaut de paiement, elle s'était retrouvée dans l'obligation de repenser l'exploitation des locaux dans le but de revaloriser l'immeuble. Elle était sur le point de procéder à l'attribution des locaux à l'un des deux candidats retenus après plusieurs mois de mise en concours du projet. Ces projets revêtaient un caractère concret indéniable au vu de l'ampleur du travail effectué par les bureaux d'architecture, mais ne pouvaient cependant pas être produits pour des raisons de confidentialité. Les locataires voulaient vivement se débarrasser des locaux au vu des échanges de courriers avec F_____. Ils ne pouvaient dans tous les cas pas être retenus pour le projet de réaménagement en raison de leur insolvabilité notoire. Le restaurant E_____ n'était plus exploité de façon attrayante depuis plusieurs années. La bailleuse avait été informée plusieurs mois après la notification du congé du fait que les locataires souhaitaient transférer le bail.

La bailleuse a notamment produit des photos des environs des locaux loués et un extrait des poursuites des locataires.

l. Lors de l'audience du 23 mai 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. G_____, administrateur de la bailleuse, a déclaré que le motif de la résiliation résidait dans les travaux de revalorisation des locaux occupés, ce qui impliquait l'absence de tout locataire dans les lieux. L'exploitation des locaux s'était dégradée depuis quelques années, ce qui engendrait des effets négatifs sur le standing de l'immeuble et sur la pérennité de l'encaissement des loyers. Le projet de revalorisation visait à redonner à ces locaux le "lustre d'antan". La réunification était dès lors indispensable. Il y avait trois projets de qualité visant à réunir les locaux. Il était difficile d'attribuer les locaux à un projet au vu de l'incertitude liée à la restitution des locaux litigieux. Les projets étaient précis et complets et pouvaient être très rapidement mis en œuvre après la décision de la bailleuse, moyennant l'obtention d'une autorisation par procédure accélérée. Les projets n'avaient pas été produits pour des questions de confidentialité. Les locataires avaient contacté certains candidats afin de monnayer une sortie anticipée des locaux, ce qui avait nui aux relations entre la bailleuse et les candidats. La bailleuse avait contacté des créanciers des locataires afin d'aller jusqu'à l'exécution forcée par la voie de la poursuite ou de la faillite.

m. Lors de l'audience du 7 novembre 2014, G_____ a déclaré que depuis la libération des locaux du D_____, ceux-ci étaient restés libres de tout occupant, malgré des approches qu'ils avaient repoussées. Il a en outre expliqué que l'adjudication n'avait pas pu intervenir, notamment en raison des tentatives des

locataires de monnayer leur départ auprès des potentiels adjudicataires. Il a également expliqué que sur les quatre candidats intéressés initialement, il n'en restait que trois, ajoutant qu'à ce jour, il y avait des candidats. Il a refusé d'indiquer si les trois candidats évoqués lors de l'audience du 23 mai 2014 faisaient partie des quatre dossiers mentionnés dans ses écritures et s'ils figuraient toujours dans les candidats en lice.

H_____, administrateur de B_____, a indiqué avoir eu personnellement des contacts avec I_____, qui était intéressé à reprendre les locaux du D_____ à condition qu'il puisse les réunir à ceux de E_____. Cette personne avait indiqué avoir elle-même proposé à la bailleresse de réunir les locaux, idée qui avait ensuite été reprise par la bailleresse. I_____ avait précisé qu'au mois de décembre 2013, la bailleresse l'avait informé de ce qu'il était le candidat retenu et qu'en avril 2014, il était venu voir les locataires afin de connaître les conditions de la libération des locaux. Un accord avait été trouvé, consistant à verser 950'000 fr. aux locataires en contrepartie d'une restitution rapide des locaux. Cet accord n'avait pas abouti car la bailleresse voulait obtenir la sortie des locataires sans indemnité et ainsi pouvoir augmenter le loyer proposé à I_____.

C_____ a indiqué qu'il avait eu un entretien avec la bailleresse deux mois auparavant lors duquel elle lui avait demandé s'il était intéressé à reprendre le nouveau concept souhaité. Il avait alors répondu qu'il y réfléchissait mais que les conditions économiques étaient très importantes. Il réfléchissait toujours à cette proposition. Il souhaitait la fin de cette procédure et une indemnité pour la restitution des locaux ou la poursuite de son activité.

n. Le 7 novembre 2014, la bailleresse a adressé une résiliation extraordinaire du bail au sens de l'art. 266g al. 1 CO, au vu des violations répétées par les locataires de leur devoir de diligence, notamment par l'entrepôt abusif de déchets incommodeant l'entier de l'immeuble et ce malgré des avertissements répétés.

o. Le 7 janvier 2015, cinq témoins ont été entendus par le Tribunal.

J_____, ancien employé et directeur de B_____, a déclaré qu'au début, le restaurant fonctionnait bien. Depuis 2003, la clientèle avait baissé ainsi que le chiffre d'affaires. Les difficultés financières étaient réelles. Il n'y avait pas de communication directe entre le D_____ et E_____. B_____ avait fait construire une véranda pour l'ouverture et ensuite, il n'y avait pas eu de gros investissements.

K_____, employée de B_____, a déclaré que depuis 1996, des investissements avaient été réalisés dans les locaux notamment le changement du bar, des travaux d'électricité, la modification à quatre reprises du mobilier de la terrasse et de la décoration. Il n'y avait pas de passage direct entre le D_____ et E_____. Depuis l'ouverture du restaurant, elle avait toujours connu des insuffisances de chauffage.

Avant la résiliation du bail, C_____ lui avait fait part de son souhait de trouver un repreneur. Dans ce but, il avait rencontré des personnes, avant et après la résiliation.

L_____, travaillant dans l'entreprise de nettoyage de la bailleuse, a déclaré être intervenu deux ans auparavant pour évacuer des ordures qui avaient été laissées par les exploitants du restaurant pendant un mois ou deux mois dans un local à poubelles commun aux locataires de l'immeuble. Un employé de la société l'appelait régulièrement pour lui indiquer que les poubelles n'étaient pas sorties sur le trottoir. Les autres locataires étaient insatisfaits, notamment à cause des odeurs.

M_____, également employée au sein de la société de nettoyage de la bailleuse, a déclaré rencontrer des problèmes avec des déchets stockés au deuxième sous-sol qu'elle attribuait à E_____. Ces déchets sentaient jusque dans les étages.

I_____ a déclaré qu'il y a environ deux ans, il avait appris par son "réseau" que les locaux du D_____ et de E_____ allaient être remis. A l'automne 2012, il avait contacté G_____ qui lui avait confirmé l'information mais lui avait dit que c'était encore prématuré car il fallait d'abord s'affairer à la sortie des locataires. Ensuite, lorsque le concours avait été lancé par la bailleuse, il avait mandaté un architecte pour développer un projet. Il était très motivé pour reprendre les deux surfaces. Les investissements consécutifs à son projet s'élèveraient à environ 4,5 millions fr. A sa connaissance, il y avait deux autres projets concurrents. La bailleuse lui avait indiqué que son projet était le plus abouti. Il avait ensuite contacté C_____ courant 2013, bien après le dépôt de sa candidature. Celui-ci lui avait indiqué être confiant par rapport à sa possibilité de pouvoir rester dans les locaux jusqu'en 2020-2021. Il réclamait un montant de 1,5 million fr. pour la reprise du bail uniquement. Un arrangement avait été trouvé à 900'000 fr. A la suite d'une longue attente et sans nouvelles de la part de la bailleuse, il avait informé celle-ci de sa renonciation au projet. Il ignorait si les concurrents étaient toujours intéressés et si d'autres concurrents étaient intervenus.

p. Lors de l'audience du 17 avril 2015, trois témoins ont été entendus par le Tribunal.

N_____, fondateur de F_____, a déclaré qu'il avait eu des contacts avec B_____ il y avait environ 4-5 ans. Cette dernière lui avait confié un mandat pour trouver un repreneur pour le fonds de commerce et le bail. O_____ avait fait une proposition de reprise. Ne sachant pas si le litige opposant la bailleuse et les locataires était terminé, O_____ s'était désintéressé. N_____ a expliqué ne pas avoir été informé de l'existence d'un concours d'architecture portant sur les locaux, notamment de E_____. Lors d'un entretien avec G_____, il lui avait été conseillé d'attendre le règlement du contentieux entre la bailleuse et les

locataires avant d'investir dans ce projet. Celui-ci s'étant terminé, O_____ s'était désintéressé. Il lui avait été précisé que la bailleresse privilégiait la création d'un nouvel établissement réunissant le D_____ et E_____.

O_____ a indiqué qu'il était à la recherche d'un fonds de commerce pour ouvrir un restaurant libanais et disposait d'un montant de 400'000 fr. Il avait renoncé aux locaux de E_____ à cause du prix de 1 million fr. qui était demandé. Il avait rencontré G_____ qui lui avait expliqué que le projet était de réunir les locaux du D_____ et de E_____ pour créer un seul établissement. Ce projet ne correspondait pas à ce qu'il recherchait. N_____ lui avait indiqué que le loyer serait d'environ 12'000 fr. par mois.

P_____ a déclaré avoir fait part à G_____ de son souhait de reprendre les locaux du D_____. Ce dernier lui avait dit que le projet envisagé visait la reprise de l'ensemble des locaux du D_____ et de E_____, ce qui l'avait retenu au vu du prix et de l'incertitude du départ des locataires de E_____. Les conditions financières n'étaient pas précises, mais la bailleresse avait accepté un loyer d'environ 50'000 fr. proposé par P_____, pour les deux locaux avec les bureaux. Il n'y avait pas eu à sa connaissance de concours d'architecture mais une demande personnelle de formaliser et déposer un projet qui tenait compte du souhait de la bailleresse de réunir les deux locaux. P_____ avait mandaté un bureau d'architectes pour un projet incluant les deux locaux. Il avait remis le projet final à la bailleresse environ 18 mois auparavant. En septembre 2014, resté sans nouvelles de la part de la bailleresse, il avait pris la décision de se retirer. Il restait cependant intéressé et était susceptible de réactualiser cette offre. Il a indiqué que suite au dépôt du projet, la bailleresse n'avait jamais pris contact avec lui pour lui donner des nouvelles.

q. Le 28 janvier 2015, les locataires ont déposé une requête en suspension de procédure et jonction des causes, faisant suite à la résiliation extraordinaire du bail notifiée par la bailleresse le 7 novembre 2014. Le congé a été retiré par la bailleresse.

r. Par ordonnance du 23 avril 2015, le Tribunal a octroyé un délai au 8 mai 2015 à la partie demanderesse pour déposer une nouvelle liste de témoins et motiver l'inspection locale sollicitée.

s. Le 15 mai 2015, le Tribunal a rejeté par appréciation anticipée des preuves les mesures d'instruction complémentaire sollicitées par les locataires les 17 avril et 8 mai 2015 et fixé aux parties un délai au 22 mai 2015 pour qu'elles se déterminent sur des plaidoiries finales écrites ou orales.

t. Par ordonnances des 27 mai et 30 juin 2015, le Tribunal a fixé au 30 juin 2015 puis au 16 août suivant le délai pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

u. Par écritures du 17 août 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions, la bailleuse déposant par ailleurs un chargé complémentaire, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2^{ème} éd. n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'occurrence, compte tenu du loyer annuel, charges comprises, s'élevant à 152'820 fr., la valeur litigieuse est à l'évidence supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

1.3 L'appel et la réponse y relative ont été interjetées dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC) et sont ainsi recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit. p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante soutient que le Tribunal a violé les art. 29 al. 2 Cst, 53 et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC en omettant de l'interpeller pour qu'elle complète les documents produits.

2.1 Dans les procédures judiciaires soumises à l'art. 29 al. 1 Cst., chaque partie jouit de par cette disposition d'un droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre «pour information» les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; ACJC/1133/2016 du 29 août 2016 consid. 1.4)

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre et la contester utilement s'il y a lieu, et que la juridiction de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236; 135 III 670 consid. 3.3.1; ACJC/1133/2016 du 29 août 2016 consid. 1.5).

2.2 En l'occurrence, l'appelante n'indique pas en quoi son droit d'être entendu aurait été méconnu. Les pièces de la procédure démontrent qu'elle a pu s'exprimer librement et abondamment avant que les premiers juges ne gardent la cause à juger et la décision entreprise est motivée. Ce grief est ainsi dénué de substance.

2.3 L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (soit les affaires relevant *ratione materiae* de la procédure simplifiée) et dans certaines causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., en particulier "les autres litiges portant sur des baux à loyer

et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles". Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_636/2015 du 21 juin 2016 destiné à la publication, consid. 2.1).

La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; ACJC/104/2016 du 1^{er} février 2016 consid. 3.3).

Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1).

La maxime inquisitoire sociale n'impose ainsi pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 6 mai 2015 consid. 3.3; ACJC/104/2016 du 1^{er} février 2016 consid. 3.3).

2.4 En l'occurrence, l'appelante est assistée par un avocat. En outre, un de ses administrateurs, également avocat, a indiqué au Tribunal que les projets n'avaient pas été produits pour des motifs de confidentialité.

Dans ces circonstances, on ne saurait retenir que le juge devait interpellé une partie assistée par un avocat, pour l'inviter à produire des documents qu'elle a

indiqué se refuser à communiquer. Le grief de violation de la maxime inquisitoire sociale ne peut ainsi être retenu.

3. L'appelante soutient que le Tribunal a violé l'art. 271 CO en considérant le congé comme abusif.

3.1 La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 105). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux; en particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 cité consid. 2.1). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid.2).

La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi, même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à

s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015; Cahiers du bail, 4/2015, p. 97). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid.1). L'article 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6).

Le Tribunal fédéral a précisé que :

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

L'analyse de la validité du congé donné en raison de travaux futurs se fait également sous l'angle de la faisabilité des travaux. Le projet doit être objectivement possible et conforme aux règles de droit public. Il appartient au locataire de démontrer que les travaux envisagés n'obtiendront pas l'aval des autorités administratives (GRAND-PIERRE, Cahiers du bail 4/2015, p. 102).

Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre, dont les dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du

10 janvier 2014 consid. 3.3). La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2).

Par ailleurs, on ne saurait présumer qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Un "changement d'image", souhaité en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répond pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail, étant rappelé qu'il n'est pas nécessaire qu'un abus du droit de résiliation soit "manifeste" pour entraîner l'annulation du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1).

3.2 En l'occurrence, la résiliation du contrat de bail a été adressée le 17 décembre 2012 aux locataires, pour le 31 décembre 2015; la bailleuse avait alors pour projet d'effectuer des travaux de grande ampleur visant la réunification des locaux du D_____ et de E_____. Au moment de la résiliation et par la suite, la bailleuse a, de façon constante, maintenu vouloir réunir les locaux, dans le but de créer un seul et même établissement. Dès lors, l'objet et le but des travaux demeuraient clairs. Par ailleurs, la bailleuse a produit les pièces 40, 41, 41 bis et 85 démontrant que les travaux et le projet évoqués n'étaient pas qu'un prétexte mais faisaient l'objet d'une réelle prospection en vue de trouver un candidat intéressé et à même de proposer un projet suffisamment attrayant. La bailleuse a notamment produit des plans élaborés par Q_____. Il ressort des divers témoignages que la bailleuse souhaite réunir ces deux établissements depuis plusieurs années. I_____ a expliqué que la bailleuse avait lancé un concours d'architecture en vue d'une reprise unique et commune des surfaces des deux établissements. Deux autres concurrents étaient en lice : R_____ ainsi que les frères S_____. Ces deux concurrents avaient discuté avec C_____, qui avait tenté de tirer un avantage de la résiliation en négociant son éventuel départ

anticipé moyennant le versement d'une somme conséquente. En outre, O_____ a indiqué que l'administrateur de la bailleresse souhaitait remettre l'exploitation des locaux de E_____ et du D_____ simultanément à un même locataire pour créer un seul établissement (procès-verbal de l'audience du 17 avril 2015), ce que P_____ a confirmé (procès-verbal de l'audience du 17 avril 2015).

La bailleresse s'est toutefois refusée, au motif de leur confidentialité, à produire un descriptif des travaux envisagés; aucune description des travaux à entreprendre n'a ainsi été communiquée et aucune précision quant à leur ampleur n'a été fournie. Il n'est par conséquent pas démontré que ces travaux imposent le départ des locataires en place.

Par ailleurs, la bailleresse n'indique pas en quoi la réunion des locaux leur rendrait leur lustre; elle n'expose pas non plus en quoi les travaux amélioreraient le standing de l'immeuble et permettraient de pérenniser l'encaissement des loyers.

En l'occurrence, tant les pièces produites, que les témoignages recueillis et susmentionnés, démontrent que la bailleresse a pour réelle volonté d'entreprendre des travaux en vue de la réunification des deux locaux dont elle est propriétaire. Le détail précis des travaux n'est toutefois pas connu, ni leur impact sur leur occupation, la bailleresse se refusant expressément à fournir d'autres indications à ce sujet et en conséquence à produire des pièces pour étayer sa position.

La crédibilité du projet, en termes de nécessité et de faisabilité, n'est en outre aucunement établie, la bailleresse n'indiquant pas en quoi le fait de réunir deux locaux, sans modifier leur affectation, améliorerait le standing de l'immeuble, lui rendrait son lustre ou encore pérenniserait l'encaissement des loyers. La Cour ne saurait présumer que le remplacement de deux locaux par un seul, les activités poursuivies étant similaires, améliorerait le standing de l'immeuble ou permettrait au bailleur d'en retirer un meilleur rendement.

Par conséquent, il s'ensuit que le congé est abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

Partant, le jugement entrepris ne peut qu'être confirmé.

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 Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/936/2015 rendu le 26 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1393/2013-1-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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