

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15057/2011

ACJC/176/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

A_____, p. a. _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2013, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

La collectivité publique B_____, représentée par _____, _____ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

A. Par jugement du 8 mai 2013, communiqué pour notification aux parties le 15 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 29 juin 2011 pour le 31 août 2013 par A_____ à B_____, concernant des locaux commerciaux de 287 m² environ situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE) (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et indiqué que ledit jugement pouvait faire l'objet d'un appel par-devant la Cour de justice dans les 30 jours suivant sa notification (ch. 4).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 14 juin 2013, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Principalement, l'appelante conclut à la constatation de la validité du congé notifié à B_____ le 29 juin 2011 pour le 31 août 2013 et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions.

b. Invitée à se déterminer par écrit, B_____ conclut principalement à la confirmation en tous points du jugement entrepris, à ce qu'il soit dit en conséquence que le bail objet du litige continue à déployer ses effets aux termes et conditions qui y sont stipulés et au déboutement de la partie appelante de toutes autres conclusions, avec suite de frais et dépens.

Subsidiairement, B_____ conclut à ce qu'il lui soit accordé une prolongation de bail d'une durée de six ans, conformément à l'art. 272b CO, et au déboutement de l'appelante de toutes autres conclusions, avec suite de frais et dépens.

A l'appui de ses conclusions, B_____ produit un bordereau de pièces complémentaires comprenant un communiqué de presse du 24 novembre 2008 (pièce 13), deux plans non datés des secteurs concernés (pièces 14 et 15), et des courriers datés respectivement des 13, 19 et 28 juin 2013 (pièces 16 à 18).

c. Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par courrier du greffe de la Cour de justice du 8 août 2013.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat du 6 octobre 2003, A_____ (ci-après également : la bailleuse ou l'appelante), représentée par C_____ (ci-après : la régie), a remis à bail à la collectivité publique B_____ (ci-après également : la locataire ou l'intimée) des locaux commerciaux d'une surface d'environ 264 m², situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, soit du 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2013, renouvelable ensuite tacitement de dix ans en dix ans, sauf résiliation annoncée un an au moins avant la fin du bail.

Le loyer annuel a été porté en dernier lieu à 93'336 fr., charges non comprises.

Par avenant du 23 février 2010, suite au relevé d'un géomètre, la surface de l'arcade a été corrigée et fixée à 287 m².

b. Le contrat de bail prévoyait que les locaux loués étaient exclusivement destinés à l'usage d'un poste d'agents de ville.

Préalablement à la conclusion du bail, par courrier du 23 mars 2003, la régie avait précisé à la locataire que *"conformément à la législation en vigueur, il [était] important que cette arcade ne soit pas uniquement un bureau mais qu'elle soit ouverte au public."*

c. A réception des locaux, la locataire a effectué des travaux afin de les adapter à l'usage spécifique d'un poste de police.

Elle y exploite depuis lors un poste de police qui est ouvert au public du lundi au vendredi de 9h à 17h, où peuvent s'adresser notamment les personnes souhaitant des renseignements généraux sur l'administration ou des informations spécifiques, par exemple au sujet du domaine public, ainsi que les personnes souhaitant signaler un problème, demander l'intervention des agents, contacter un agent à la suite d'une verbalisation, payer une amende ou contester une amende.

d. Par courriel du 25 mars 2010, B_____ a approché la régie pour lui faire part de son intérêt à acquérir deux arcades commerciales situées à proximité de l'arcade sise 1_____ à _____ (GE), ainsi que cette arcade elle-même.

Le 8 juillet 2010, B_____ a notamment adressé à la régie une offre d'achat à concurrence de 2'530'000 fr. pour l'acquisition desdites arcades.

Le 15 juillet 2010, la régie a informé B_____ de ce que nonobstant l'intérêt de son offre, A_____ ne souhaitait pas y donner suite, n'étant pas pressée de vendre. La bailleresse précisait que le passage du futur tramway allait dynamiser le quartier, ce qui représenterait un avantage décisif quant au prix de vente d'une arcade ayant "pignon sur rue".

e. Par formule officielle du 29 juin 2011 adressée à B_____, A_____ a déclaré résilier le contrat de bail de manière ordinaire pour sa prochaine échéance légale, à savoir le 31 août 2013.

Par courrier recommandé du 20 juillet 2011, la locataire a requis la motivation du congé.

Dans sa réponse du 26 juillet 2011, la régie a indiqué que *"le propriétaire [...] souhait[ait] qu'une arcade ouverte au public et à destination commerciale s'installe dans ces locaux, afin de donner une vie à ce quartier"*.

f. Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 21 juillet 2011, B_____ a contesté le congé, concluant principalement à son annulation et subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail.

Déclarée non conciliée lors de l'audience du 13 septembre 2011, la cause a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2011.

La B_____ a contesté tant la validité formelle que la validité matérielle du congé notifié le 29 juin 2011. Elle a notamment soutenu que le motif invoqué était connu de la bailleuse depuis la conclusion du contrat de bail. La locataire a également contesté que l'arcade serve uniquement de bureaux administratifs et ne soit pas ouverte au public. Elle a par ailleurs indiqué avoir effectué des travaux pour un montant de plus de 400'000 fr. dans les locaux concernés, produisant diverses pièces à ce propos.

A_____ a pour sa part conclu à la validation du congé querellé et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit octroyée à la locataire. Elle a notamment précisé qu'elle souhaitait modifier l'affectation de son arcade, compte tenu du futur passage du tramway et de nombreux projets en cours dans le secteur, et y installer un commerce de proximité afin de redynamiser le quartier. A_____ a par ailleurs versé à la procédure une liste indiquant que B_____ était propriétaire de nombreux locaux commerciaux à _____ (GE), dont plusieurs dans le quartier concernés.

g. Le Tribunal a procédé à des enquêtes.

Entendu en qualité de témoin, le courtier ayant représenté la bailleuse dans le cadre de la conclusion du bail a déclaré se souvenir d'une longue séance au cours de laquelle aurait été abordée et discutée la question de l'ouverture des locaux au public; il s'agissait selon lui d'une condition du contrat, découlant de la loi (art. 9 RPUS). Le courtier susvisé a indiqué ne plus se souvenir des travaux que la locataire envisageait d'effectuer dans les locaux, de la nécessité qu'il pouvait y avoir de procéder à de tels travaux, ou encore des clauses standards relatives aux travaux des locataires. Il a déclaré se souvenir que la locataire avait mis plusieurs mois à prendre possession des locaux, ce qui les avait surpris. Il n'avait pas cherché à connaître les raisons de ce délai, notamment s'il était rendu nécessaire par des travaux, et s'était contenté d'attirer l'attention de la gérance sur la situation.

Egalement entendu comme témoin, un responsable logistique auprès de B_____ a indiqué que celle-ci avait visité un local commercial dans le quartier concerné, lequel s'était toutefois avéré trop exigü pour répondre aux besoins du poste de police. Il a expliqué avoir trouvé d'autres locaux envisageables, mais toujours situés dans d'autres quartiers, et donc sans intérêt. Le responsable entendu a déclaré avoir débuté les recherches dès que la résiliation avait été annoncée, sans

toutefois pouvoir produire de document en attestant. Confirmant un document produit par B _____, il a indiqué que les locaux recherchés devaient permettre à environ 25 agents de travailler et devaient comprendre une zone de guichets, une zone de travail, une zone sanitaire et vestiaire de 80 m² équipée de douches, une cafétéria, une salle de conférences, ainsi que des places de stationnement pour les véhicules de service à proximité immédiate des locaux ou sous ceux-ci. Le témoin a précisé qu'il n'était pas indispensable que les locaux recherchés se trouvent entièrement au rez-de-chaussée, pour autant qu'une petite arcade destinée au guichet y soit à tout le moins accessible du public.

h. Le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 31 octobre 2012.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré, en substance, que l'avis officiel de résiliation avait été valablement notifié à la locataire et avait déployé tous ses effets. Ce faisant, la bailleuse souhaitait réaffecter son bien à une activité commerciale plus conforme à ses intérêts actuels; durant la première échéance du bail, la bailleuse s'était toutefois accommodée de l'activité exercée par la locataire, aucune doléance n'étant notamment exprimée à propos des horaires d'ouverture des locaux au public. La bailleuse ne rendait pas vraisemblable que l'activité exercée par la locataire lésât ses intérêts ou lui causât quelque nuisance. Les conditions prévues par la réglementation municipale relative à l'utilisation du sol (RPUS) étaient par ailleurs respectées, du moins dans leur teneur actuelle, dès lors que les locaux étaient ouverts au public de 9h à 17h et que les activités principales des agents revêtaient un caractère éminemment public. Les circonstances invoquées à l'appui du congé étaient ainsi connues de la bailleuse depuis la conclusion du bail. Il s'avérait par ailleurs particulièrement difficile pour la locataire de trouver des locaux de substitution dans le périmètre restreint du quartier concerné. En tant que collectivité publique, celle-ci pouvait se prévaloir d'un intérêt public au maintien de son activité dans les locaux, tandis que la bailleuse ne pouvait se prévaloir d'un quelconque intérêt public à ce qu'une activité se déploie dans le quartier au détriment d'une autre. Le congé ne répondant ainsi à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, il devait être annulé.
- E.** L'argumentation juridique des parties en appel sera examinée ci-dessous, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1. 1.1** La décision entreprise est une décision finale susceptible d'appel si la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, vu le loyer annuel de 93'336 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

Interjeté dans un délai de trente jours dès la notification du jugement entrepris et dans la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

1.2 Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO) - voire également en inefficacité du congé -, soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cette maxime ne dispense pas les parties de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (ATF 130 III 102 consid. 2.2; HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 55 CPC).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Dans deux cas où le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral était limité à l'arbitraire parce qu'il s'agissait de mesures provisionnelles, il a été jugé qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquent également aux procédures soumises à la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_592/2011 du 31 janvier 2012 consid. 4.1; 5A_402/2011 du 5 décembre 2011 consid. 4.1 et 4.2).

Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_310/2012 du 1er octobre 2012 consid. 2.1). Il a en outre relevé que cette disposition ne contient aucune règle spéciale pour la procédure simplifiée ou pour les cas où le juge établit les faits d'office, de sorte qu'aucune violation de l'art. 317 al. 1 CPC ne résulte de la stricte application de ses conditions (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 précité consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, l'intimée produit en appel un bordereau de pièces non soumises au premier juge, dont l'une d'entre elles (communiqué de presse du 24 novembre 2008, pièce 13) a été établie antérieurement au 31 octobre 2012, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, et deux autres ne sont pas datées (plans de secteur, pièces 14 et 15). L'intimée n'expose pas pour quelles raisons elle n'aurait pas été en mesure de produire de telles pièces devant le premier juge, étant notamment observé que l'arrivée du tramway dans le secteur litigieux, à laquelle a trait le communiqué de presse susvisé, a été invoquée d'entrée de cause par l'appelante, alors défenderesse, dans ses déterminations écrites soumises au Tribunal. Par conséquent, conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus, les pièces concernées produites par l'intimée (pièces 13 à 15) seront déclarées irrecevables et écartées des débats.

- 3.** La validité formelle du congé litigieux n'est plus contestée en appel. L'appelante reproche en revanche au premier juge d'avoir retenu que ledit congé était abusif et, partant, annulable.

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

Cette dernière disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190 consid. 2 et les réf. cit.).

Cela étant, l'art. 271 CO laisse subsister la liberté de résilier, qui n'est bornée que par l'interdiction de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2010 du 4 février 2011 consid. 2.5). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non conforme à l'usage convenu de la part du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2010 du 24 février 2011 consid. 3). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que le bailleur lui signifie parce qu'il espère obtenir, d'un nouveau locataire, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269

CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte. L'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111; arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010, consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.1).

Dans une affaire où les locaux avaient été conventionnellement destinés à l'exploitation d'un restaurant et où le bail avait été résilié au motif que la bailleuse souhaitait ne plus affecter les locaux à cette utilisation, le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 271 al. 1 CO ne saurait avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue par le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Certes, le bailleur montrait une attitude objectivement contradictoire s'il déclarait ne plus vouloir ce que, pourtant, il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du contrat. Ce changement d'intention ne contrevenait toutefois pas *ipso facto* aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 et les réf. cit.; voir également l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2010 du 24 février 2011, consid. 3).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le congé litigieux était abusif, parce que motivé par le souhait de l'appelante de réaffecter son bien à une activité commerciale plus conforme à ses intérêts, notamment économiques, alors que l'intimée respectait et avait toujours respecté les conditions posées lors de la conclusion du bail en relation avec lesdits intérêts, notamment en matière d'ouverture des locaux au public, ce dont l'appelante avait pleine connaissance et ne s'était jamais plainte.

A titre liminaire, la Cour relève que le congé n'était pas motivé par le fait que l'intimée n'aurait pas respecté les conditions définies à la conclusion du bail en matière d'affectation des locaux ou d'ouverture de ceux-ci au public. Selon le texte même de la motivation donnée par l'appelante, le congé avait pour but de modifier l'affectation des locaux afin d'obtenir une meilleure ouverture au public et de contribuer davantage à la vie du quartier par une activité commerciale. Or, dans sa réponse à l'appel, l'intimée admet elle-même qu'un poste de police municipale n'a pas les mêmes abords qu'un commerce de proximité et ne peut générer une am-

bianche similaire à des établissements à vocation marchande ou de divertissement. Il faut en déduire que le congé n'avait pas pour but d'obtenir, par le biais d'un changement d'affectation, le respect de conditions auxquelles l'intimée se conformait déjà (notamment celles prévues par la réglementation applicable), ce qui pourrait faire du motif invoqué un prétexte et rendre le congé abusif. Il faut au contraire admettre que le congé visait à obtenir que l'exploitation des locaux se conforme désormais à des exigences différentes ou supérieures, en matière notamment d'ouverture au public et de contribution à la vie du quartier, ce que seul un changement de leur affectation pouvait permettre.

Or, il découle des dispositions et principes rappelés ci-dessus que la seule volonté du bailleur de modifier l'affectation de la chose louée ne suffit pas à rendre le congé abusif. L'appelante reste en principe libre, à l'expiration d'une période prévue par le contrat, de résilier le bail afin de modifier l'affectation des locaux loués, quand bien même elle aurait elle-même choisi ou consenti à cette affectation auparavant, et quand bien même l'intimée s'y serait en tout point conformée. La liberté de l'appelante n'est limitée que par l'abus de droit. Il convient dès lors d'examiner si, en l'espèce, le congé litigieux a été donné par l'appelante d'une manière conforme à la bonne foi.

3.3 A ce propos, l'intimée soutient notamment que le congé litigieux serait abusif dès lors qu'il ne tiendrait pas compte des importants travaux d'aménagement qu'elle a exécutés les locaux litigieux, travaux auxquels elle n'aurait procédé que dans la perspective d'une location s'étendant sur plusieurs échéances de bail. En l'occurrence, l'intimée n'établit cependant pas avoir informé l'appelante de la nature et de l'importance des travaux en question au moment de leur exécution, ni à un quelconque moment avant que l'appelante ne résilie le bail. Le fait que cette dernière ait pu remarquer que l'intimée n'avait pas pris immédiatement possession des locaux, ainsi que cela ressort des enquêtes ordonnées par le Tribunal, ne permet pas de retenir que l'appelante dût nécessairement soupçonner ou comprendre que l'intimée exécutait dans les locaux loués des travaux dont le coût ne pourrait être amorti que sur plusieurs échéances de bail. Le congé litigieux ne peut dès lors pas être considéré comme abusif pour ce motif. Le fait que le bail ait été résilié à l'échéance de la première période de bail convenue, d'une durée de dix ans, ne permet pas non plus de retenir que le congé serait abusif, sauf à dénier toute portée à la fixation par les parties des échéances contractuelles du bail.

C'est également en vain que l'intimée soutient que l'appelante n'aurait accepté de lui louer les locaux litigieux que dans l'attente de l'arrivée du tramway dans le secteur concerné, lui laissant la charge de subir les nuisances inhérentes aux travaux nécessaires à cette arrivée, avant de résilier le bail pour en conclure un autre plus conforme à ses intérêts une fois ces travaux achevés. Les allégations de l'intimée selon lesquelles l'appelante devait nécessairement être informée de l'arrivée du tramway dans le secteur lors de la conclusion du bail ne sont en effet pas con-

vaincantes, étant rappelé que la conclusion du bail remonte au mois d'octobre 2003, tandis que le communiqué de presse produit par l'appelante à propos de l'arrivée future du tramway est daté du mois de novembre 2008. Avec l'appelante, il faut au contraire admettre que cette arrivée constitue une circonstance nouvelle, modifiant de manière importante et durable la possibilité d'exploiter les locaux loués. Le congé litigieux, motivé par le souhait de l'appelante de donner aux locaux loués une affectation lui permettant de tirer profit de la situation décrite ci-dessus, n'apparaît dès lors pas sous cet angle contraire aux règles de la bonne foi.

3.4 Le Tribunal a par ailleurs considéré que l'intérêt de l'intimée au maintien du bail était supérieur à celui de l'appelante à pouvoir résilier ledit bail, de sorte que le congé litigieux serait abusif. A cet égard, les enquêtes ordonnées par le Tribunal ont permis de vérifier que les locaux adaptés aux besoins de l'intimée devaient présenter des caractéristiques spécifiques et que celle-ci n'avait pu en l'état trouver d'autres locaux présentant de telles caractéristiques dans le quartier ou le secteur concerné. L'intérêt de l'intimée à pouvoir conserver la disposition des locaux litigieux, dont il n'est pas contesté qu'ils répondent à ses besoins, peut dans ces conditions paraître effectivement supérieur à celui de l'appelante à résilier le bail, compte tenu notamment de la mission d'ordre public dont est chargée l'intimée.

L'intérêt de l'appelante à changer l'affectation des locaux, certes d'ordre privé, n'apparaît toutefois pas fictif ni négligeable. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelante ne doit notamment pas se voir dénier un intérêt à choisir le locataire de ses locaux et à influencer, dans la limite de cette mesure, sur la vie du quartier, notamment sur la vie économique de celui-ci, afin d'améliorer le rendement de la chose louée. Un tel intérêt de l'appelante est en soi légitime et, s'il peut paraître inférieur à l'intérêt de l'intimée à conserver la disposition des locaux litigieux, il n'apparaît pas qu'il y ait entre ces deux intérêts une disproportion telle que le congé litigieux, donné au terme d'une échéance contractuelle du bail, doive être considéré comme abusif. Le fait que l'appelante ait accepté de conclure un contrat de bail de droit privé avec une entité de droit public ne doit notamment pas lui porter préjudice et ne doit pas conduire à considérer que le bail ne puisse dès lors être résilié par l'appelante que pour juste motif, ce que tend à faire la solution consacrée par le Tribunal. Admettre en pareil cas une disproportion grossière entre les intérêts de parties en présence reviendrait également à rendre l'appelante coresponsable de la mission d'ordre public dont est chargée l'intimée, ce qui n'est pas son rôle. Par conséquent, la Cour considère que s'il existe bien une différence entre les intérêts des parties au maintien, respectivement à la résiliation du bail, cette différence ne consacre pas une disproportion rendant abusif le congé litigieux.

3.5 Au surplus, l'intimée ne soutient plus en appel que le congé litigieux lui aurait été signifié uniquement pour l'amener à formuler une offre d'achat des locaux liti-

gieux d'un montant plus élevé que celui de l'offre qu'elle a spontanément soumise à l'appelante au mois de juillet 2010 (cf. art. 271a al. 1 let. c CO). Ses allégations selon lesquelles l'appelante aurait cherché, postérieurement à l'annulation du congé litigieux par le Tribunal, à obtenir son départ par des biais détournés, ne sont pas davantage précisées; à supposer qu'elles soient fondées, de telles allégations paraissent en tous les cas dénuées de pertinence pour apprécier la validité du congé en question.

3.6 Au vu des considérants qui précèdent, il faut admettre que le caractère abusif du congé litigieux n'est pas démontré à satisfaction de droit par l'intimée. Le jugement entrepris, qui a annulé ce congé, sera lui-même annulé et la validité dudit congé sera constatée, conformément aux conclusions de l'appelante.

- 4.** L'intimée conclut subsidiairement à la prolongation du bail au cas où le congé litigieux serait maintenu. La cause étant en état d'être jugée sur de telles prétentions (art. 327 al. 2 let. b CPC), il convient d'en examiner le bien-fondé.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, la situation sur le marché locatif local, le besoin que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

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 105 II 197 consid. 3a p. 198; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). 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 p. 254; 116 II 446 consid. 3a p. 448).

Pour des locaux commerciaux, le congé a notamment des conséquences pénibles si l'existence de l'entreprise qui les exploite est mise en péril ou si le commerçant n'entend pas poursuivre ailleurs son activité, mais a besoin de temps pour liquider son commerce, trouver un repreneur pour son stock ou passer d'autres accords avec des tiers, lui permettant de sauver la substance de son fonds de commerce (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 773).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

4.2 En l'espèce, l'intimée conclut à l'octroi d'une prolongation de bail pour la période maximale prévue par la loi, soit pour une durée de six ans. Elle indique qu'il lui serait particulièrement difficile, voire impossible, de retrouver des locaux équivalents aux locaux loués et adaptés aux activités d'un poste de police dans le quartier concerné.

Entendu comme témoin, un responsable de l'intimée a certes déclaré que ses services n'avaient pu examiner qu'un seul local commercial disponible dans le quartier en question, et que celui-ci s'était avéré trop exigü pour y transférer le poste de police litigieux. La date à laquelle l'intimée a commencé ses recherches et l'intensité de celles-ci demeurent toutefois incertaines. Bien qu'affirmant avoir commencé ses recherches dès réception de la résiliation et avoir trouvé des locaux dans d'autres quartiers, le témoin a reconnu que l'intimée ne disposait pas de pièces attestant de ses recherches. Ce témoin n'a pas non plus confirmé les allégations de l'appelante selon lesquelles un poste de police situé dans un quartier adjacent ne serait pas en mesure de remplir la mission du poste litigieux, même en y transférant les effectifs du poste concerné.

Pour sa part, l'appelant a versé à la procédure un document indiquant que l'intimée était propriétaire de nombreux locaux commerciaux à _____ (GE), dont plusieurs dans le quartier concerné. L'intimée n'a pas contesté l'exactitude de ce document. Or, si l'on peut raisonnablement estimer que la quasi-totalité de ces locaux sont déjà occupés, on ne peut exclure que quelques-uns d'entre eux soient disponibles, ni surtout que de tels locaux se libèrent à l'avenir. Il n'apparaît dès lors pas exclu que l'intimée puisse disposer de nouveaux locaux pour le poste de police litigieux. La question de l'adéquation de nouveaux locaux aux besoins d'un tel poste n'apparaît pas non plus insurmontable. S'il peut paraître improbable que l'intimée puisse retrouver des locaux présentant exactement les mêmes qualités que les locaux litigieux, le responsable de celle-ci entendu comme témoin a par

exemple admis qu'il n'était pas indispensable que les locaux recherchés se trouvent entièrement au rez-de-chaussée, à l'exception d'une petite arcade destinée au guichet. L'intimée n'allègue par ailleurs pas que le partage des activités du poste de police concerné en deux postes plus petits et distincts entraînerait pour elle des coûts disproportionnés ou insupportables, ni pour quelle autre raison une telle mesure ne pourrait être envisagée. De tels éléments devraient faciliter les recherches de l'intimée.

Au vu des éléments qui précèdent, et en vertu de son pouvoir d'appréciation, la Cour de céans estime qu'il convient d'accorder à l'intimée une unique prolongation de bail d'une durée de cinq ans, échéant le 31 août 2018, portant dans les faits à cinq ans le délai dont l'intimée aura disposé pour retrouver des locaux adaptés à ses besoins.

Le jugement entrepris sera dès lors réformé en ce sens.

5. Selon l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC.

Partant, il ne sera pas alloué de dépens.

6. La valeur litigieuse déterminée au considérant 1.1 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/502/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2013 dans la cause C/15057/2011-2-OSB.

Déclare irrecevables les pièces 13 à 15 produites par B_____ à l'appui de ses déterminations sur appel.

Au fond :

Annule ce jugement et statuant à nouveau :

Dit que le congé notifié le 29 juin 2011 pour le 31 août 2013 par A_____ à B_____, concernant des locaux commerciaux de 287 m² environ situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE), est valable.

Accorde à B_____ une unique prolongation de bail d'une durée de 5 ans, échéant le 31 août 2018.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges; 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.