

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20475/2006

ACJC/1572/2009

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU MARDI 22 DECEMBRE 2009**

Entre

**X\_\_\_\_\_ SA**, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2008, comparant par Me Denis MATHEY, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et intimée sur appel incident,

d'une part,

et

**Y\_\_\_\_\_**, intimée et appelante sur incident, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## **EN FAIT**

A. Par acte adressé au greffe de la Cour le 24 décembre 2008, [X\_\_\_\_\_ SA « LE M\_\_\_\_\_ », E\_\_\_\_\_], ci-après X\_\_\_\_\_ SA appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2008, communiqué aux parties le 1<sup>er</sup> décembre 2008, déclarant valable le congé notifié le 24 juillet 2006 pour le 31 mars 2007 à X\_\_\_\_\_ SA pour les locaux de 450 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin \_\_\_\_\_ 140 à Plan-les-Ouates (Genève), accordant à celle-ci une première prolongation de bail de deux ans échéant le 31 mars 2009, l'informant qu'il lui est loisible de solliciter une seconde prolongation de son bail soixante jours au moins avant l'expiration de la première prolongation par le dépôt d'une requête à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

L'appelante conclut principalement à ce que la Cour annule le jugement susmentionné et annule la résiliation du contrat de bail qui lui a été notifiée le 24 juillet 2006. A titre subsidiaire, elle sollicite qu'une prolongation de deux ans au moins lui soit accordée conformément au jugement querellé.

A l'appui de ses conclusions, elle soutient que l'ancienne propriétaire n'était pas en droit de résilier le bail en se prévalant des besoins du futur acquéreur, à savoir de l'intimée. Cette dernière pouvait en effet résilier le bail conformément aux droits qui sont les siens en raison du changement de propriétaire de l'immeuble. Ceci rendrait abusif le congé notifié par l'ancien propriétaire et motivé par les besoins de l'acheteur.

L'intimée conclut pour sa part au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions sur appel principal. Elle a formé un appel incident en date du 5 février 2009. Dans ce cadre, elle a conclu à ce que la Cour annule le jugement précité, constate la validité de la résiliation notifiée à la locataire le 24 juillet 2006 et déboute celle-ci de toutes ses conclusions.

Afin de s'opposer aux conclusions de la locataire, l'intimée prétend que le congé n'est nullement contraire aux règles de la bonne foi. Elle conteste de plus l'octroi d'une prolongation de bail à l'appelante, exposant que les locaux ne sont pas utilisés par la locataire mais par une autre société. En outre, l'appelante n'aurait pas démontré avoir effectué des recherches en vue de trouver des locaux de remplacement. Pour sa part, l'intimée aurait un besoin urgent de prendre possession des locaux.

B. Il ressort du dossier les faits suivants :

a. Le 9 mai 2000, un bail a été signé, lequel mentionne comme partie A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, alors propriétaires, et [X\_\_\_\_\_ SA « LE M\_\_\_\_\_ » Monsieur

---

E\_\_\_\_\_], locataire. Ce contrat de bail à loyer porte sur la location de locaux de 450 m<sup>2</sup> destinés au dépôt de matériel situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin \_\_\_\_\_ 140 à Plan-les-Ouates (Genève). Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2000, renouvelable ensuite d'année en année.

Le loyer annuel de ces locaux a initialement été fixé à 42'720 fr., le bail prévoyant une clause d'indexation selon l'indice suisse des prix à la consommation.

A une date indéterminée, la FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BCGe a acquis la propriété de l'immeuble.

**b.** X\_\_\_\_\_ SA est une société active depuis 1990. Selon le registre du commerce, son but est l'achat et la vente de biens en particulier dans le domaine de la restauration et de la gastronomie, l'exploitation de brevets et de licence, l'octroi de licence ainsi que l'acquisition de biens immobiliers à l'étranger.

Pour sa part, Y\_\_\_\_\_ est administratrice de la société C\_\_\_\_\_ SA, dont elle est aussi salariée. Selon le registre du commerce, son but est l'importation, l'exportation, la fabrication, le conditionnement, le commerce et la distribution de produits ainsi que la représentation en tant qu'agent de fabrique.

Y\_\_\_\_\_ est également la gérante de la société D\_\_\_\_\_ SA sise à Annemasse dont le but est la commercialisation et le conditionnement de tous produits de décors pour la pâtisserie ainsi que le négoce de tous produits, accessoires ou articles pour la pâtisserie.

Le 30 septembre 2005, C\_\_\_\_\_ SA a pour sa part conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux situés dans l'immeuble sis chemin \_\_\_\_\_ 109 destinés au dépôt, à des bureaux et à l'activité de conditionnement ainsi qu'à la distribution de produits alimentaires. Ce bail a été résilié et les locaux libérés par cette société pour le 30 juin 2007.

**c.** Par avis officiel du 24 juillet 2006, la FONDATION DE VALORISATION DE LA BCGe a résilié le bail qui la lie à X\_\_\_\_\_ SA pour le 31 mars 2007. Cet avis ne mentionne pas les motifs du congé.

Par requête du 21 août 2006, la locataire a contesté, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le congé notifié le 24 juillet 2006 par la FONDATION DE VALORISATION DE LA BCGe et sollicité une prolongation de bail de six ans.

A la demande de la locataire, la représentante de la fondation précitée a indiqué par courrier du 23 août 2006 que la résiliation était motivée par le souhait du futur propriétaire d'occuper les locaux loués.

Par courrier électronique du 24 novembre 2006, la représentante de l'ancienne propriétaire a proposé à la locataire des locaux sis au Petit-Lancy d'une surface de 935 m<sup>2</sup> utilisables en atelier-dépôt pour un loyer de 150 fr. par mètre carré.

Par courrier du 4 décembre 2006, une nouvelle proposition de locaux de remplacement a été soumise à la locataire. Il s'agissait selon la bailleuse à l'époque d'un entrepôt de 380 m<sup>2</sup> accessible en camion et d'une arcade de 56 m<sup>2</sup> sis à la rue \_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 4'500 fr., soit un loyer de 124 fr. par mètre carré.

Le même jour, la locataire a formé une demande d'autorisation de travaux pour les locaux sis chemin \_\_\_\_\_ 140 à Plan-les-Ouates, en vue de la démolition d'un garage, du remplacement d'un ascenseur et du rafraîchissement de l'intérieur des locaux.

Par courrier du 15 décembre 2006, la représentante de l'ancienne propriétaire a formulé une nouvelle proposition de locaux de remplacement sis à \_\_\_\_\_ consistant en un entrepôt de 424 m<sup>2</sup> avec quai de chargement pour un loyer négociable de 190 fr. par mètre carré.

Enfin, en date du 20 décembre 2006, la régie susmentionnée a proposé à la locataire une surface commerciale et des bureaux équipés de 420 m<sup>2</sup> environ avec un accès direct pour les livraisons, moyennant un loyer de 7'100 fr. mensuel, soit de 203 fr. par mètre carré.

**d.** Y\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire des locaux loués par l'appelante le 21 décembre 2006.

Par décision du 19 mars 2007, le département des constructions et des technologies de l'information a autorisé les travaux sollicités par l'intimée sous diverses conditions.

Par décision du 19 avril 2007, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé notifié à la locataire le 24 juillet 2006 et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Par acte du 21 mai 2007, Y\_\_\_\_\_ a contesté cette décision auprès du Tribunal des baux et loyers. Elle a conclu à la validité du congé, à la condamnation de X\_\_\_\_\_ SA aux dépens et au déboutement de cette dernière de toutes autres conclusions. A l'appui de ses conclusions, elle a soutenu que le congé ne s'avérait pas contraire à la bonne foi et exposé qu'aucune prolongation de bail ne saurait être accordée à la locataire au motif que celle-ci exploiterait les locaux de manière non conforme à ce qui était convenu et qu'elle n'aurait pas donné suite aux propositions de locaux de remplacement formulées durant l'année 2006.

---

Dans son mémoire de réponse du 20 août 2007, la locataire a conclu principalement à la confirmation de la décision querellée et, à titre subsidiaire, à l'octroi d'une prolongation de bail pleine et entière de six ans. A l'appui de ses conclusions, elle exposait que la FONDATION DE VALORISATION DE LA BCGe ne pouvait invoquer le besoin de Y\_\_\_\_\_ pour justifier de la résiliation du 24 juillet 2006, alors que cette dernière n'était pas encore propriétaire lors de l'envoi du congé. En outre, le motif du congé était erroné, dès lors que les locaux n'étaient pas destinés à être occupés par Y\_\_\_\_\_, mais par C\_\_\_\_\_ SA dont elle est administratrice.

Dans ses écritures du 31 août 2007, la bailleuse a persisté dans ses précédentes conclusions.

e. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 14 janvier 2008, Y\_\_\_\_\_ a confirmé que le congé notifié à X\_\_\_\_\_ SA était motivé par le besoin de récupérer les locaux pour la société C\_\_\_\_\_ SA dont elle est propriétaire. Elle a indiqué que celle-ci a déménagé dans l'immeuble entre juin et septembre 2007, mais avait encore besoin d'une surface de 500 m<sup>2</sup>. Les locaux occupés actuellement par l'appelante sont destinés à héberger des employés de C\_\_\_\_\_ SA et ceux de la société qui lui appartient et qui est située pour l'instant à Annemasse, l'intimée souhaitant déplacer celle-ci à Genève.

Durant cette audience, E\_\_\_\_\_ a pour sa part déclaré, entre autres, que la locataire serait en mesure d'assumer un loyer maximum de 120 fr. par mètre carré. Il a ajouté que celle-ci recherchait des locaux accessibles de plain pied, dans une zone industrielle pour ne pas occasionner de désagréments aux voisins et d'une surface de 2000 m<sup>2</sup>. A l'issue de cette audience, le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'ouverture des enquêtes.

Lors de celles-ci, les six témoins suivants ont été entendus, dont les déclarations seront reprises ci-dessous en tant que de besoin.

F\_\_\_\_\_, responsable des ressources humaines au sein de X\_\_\_\_\_ SA, a déclaré qu'après qu'une partie de l'activité qui était exercée dans les locaux a été déplacée, les locaux servent désormais à l'entreposage de matériel. Elle a précisé que X\_\_\_\_\_ SA s'occupe de l'activité de traiteur alors que la société G\_\_\_\_\_ qui lui est liée est active dans le domaine de la location de vaisselle.

H\_\_\_\_\_, directeur de la société G\_\_\_\_\_, a, entre autres, confirmé que les locaux litigieux sont utilisés pour du stockage de matériel par G\_\_\_\_\_, la plus grande partie du matériel, bien qu'utilisée par celle-ci, appartient à X\_\_\_\_\_ SA. Selon lui, G\_\_\_\_\_ exerce 80% à 90% de son activité pour la locataire.

---

I\_\_\_\_\_, chauffeur-livreur auprès de G\_\_\_\_\_ et de X\_\_\_\_\_ SA, a notamment déclaré travailler pour ces deux sociétés et transporter du matériel entreposé dans les locaux.

J\_\_\_\_\_, responsable en matière logistique auprès de G\_\_\_\_\_, a pour sa part également confirmé que les locaux occupés par X\_\_\_\_\_ SA au chemin \_\_\_\_\_ servent au stockage de matériel appartenant à X\_\_\_\_\_ SA, G\_\_\_\_\_ se chargeant de la livraison de ce matériel.

K\_\_\_\_\_, inspecteur au service de la consommation et des affaires vétérinaires de l'Etat, a exposé être informé du déplacement des activités de la société C\_\_\_\_\_ SA dans les locaux sis chemins \_\_\_\_\_ 140, précisant que les locaux occupés par cette société s'avéraient en règle. Il a pour le surplus rappelé les activités de G\_\_\_\_\_ et de X\_\_\_\_\_ SA, indiquant que les locaux litigieux n'étaient pas adaptés pour l'exercice d'une activité de traiteur et que la ventilation de ceux-ci n'était pas suffisante, ce qui a occasionné des nuisances dans les locaux occupés par C\_\_\_\_\_ SA. A la suite d'un accord entre le service pour lequel il travaille et X\_\_\_\_\_ SA, l'activité de cette dernière a été déplacée ailleurs, ce qu'il a constaté.

L\_\_\_\_\_, architecte, a quant à lui affirmé avoir été mandaté par Y\_\_\_\_\_ pour des travaux de rénovation dans l'immeuble sis chemin \_\_\_\_\_ 140, ayant été contacté à l'automne 2006. Dans le cadre de ce mandat, il a constaté que les locaux de C\_\_\_\_\_ SA sis chemin \_\_\_\_\_ 109 se révélaient trop petits. Par ailleurs, il a indiqué que le bâtiment avait des problèmes d'étanchéité en toiture liés à la façade, une intervention globale s'avérant nécessaire à l'avenir. Enfin, les travaux concernant la ventilation et le chauffage s'avéreraient difficiles tant que les locataires demeureraient dans les locaux.

f. Dans leurs écritures respectives du 29 octobre 2008, les parties ont toutes deux persisté dans leurs précédentes conclusions.

A l'issue de l'audience de plaidoiries du 3 novembre 2008, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. L'appel principal et l'appel incident sont recevables pour avoir été déposés selon la forme et dans le délai prescrits (art. 298, 301, 438 al.1, 443 et 444 LPC).

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de

---

nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. L'appel déposé mentionne comme partie appelante [X\_\_\_\_\_ SA « LE M\_\_\_\_\_ », E\_\_\_\_\_], ce qui n'est pas discuté par l'intimée. La question de la légitimation active doit cependant être examinée d'office (ATF 100 II 169 consid. 3). Seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (SJ 1949 p. 132).

Il convient donc de déterminer préalablement si le bail a été conclu par la personne morale citée, la personne physique figurant ensuite sur l'acte ou par les deux.

Si sur le contrat de bail à la rubrique locataire figure [X\_\_\_\_\_ SA « LE M\_\_\_\_\_ », Monsieur E\_\_\_\_\_], la Cour considère que seule X\_\_\_\_\_ SA est partie au contrat de bail. C'est en effet cette société qui exploite les locaux loués et qui est inscrite au registre du commerce. E\_\_\_\_\_ est pour sa part seulement inscrit comme administrateur de cette société et n'exploite pas d'entreprise individuelle, à l'enseigne par exemple de « M\_\_\_\_\_ ». Aucun élément ne permet de penser que la bailleuse entendait conclure le contrat de bail également avec l'administrateur de la société qui souhaitait obtenir la jouissance des locaux pour les utiliser comme entrepôt. Force est donc d'admettre que le contrat de bail susmentionné ne lie que l'intimée à X\_\_\_\_\_ SA, l'administrateur de cette dernière n'y étant pas partie personnellement.

Il résulte de ce qui précède que E\_\_\_\_\_ n'est pas partie à la présente procédure et ne dispose donc pas de la qualité pour agir. L'appel formé par celui-ci sera donc rejeté pour ce motif, l'appel déposé par la locataire des locaux demeurant à examiner.

3. Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ou qui consacre une attitude déloyale. L'art. 271 al. 1 CO n'exige pas l'abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 1 CC (FF 1985 I, p. 1439; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 773; ACJ n° 171 du 31.1.94 V. SA c/ X. SA). Lorsque le congé ne contrevient pas à une promesse faite au locataire, ni à une expectative suggérée, et qu'il résulte d'un intérêt que le bailleur invoque à satisfaction de droit, intérêt objectif (c'est-à-dire constatable et calculable), sérieux et digne de protection, le Tribunal ne peut le déclarer abusif, partant annuler le congé régulièrement signifié (ACJ n° 456 du 24.4.1995 L. c/ SI X).

---

Dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJ n° 1345 du 21.12.2000 P. c/ S. SA et les références citées).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18.03.2002 M. c/ R.).

Les normes de protection contre les congés abusifs ne sont pas destinées à restreindre la faculté du propriétaire foncier de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts économiques (ACJ n° 237 du 18.9.92 B. c/ SI X.).

Avant l'inscription de l'acquéreur au registre foncier, seul le vendeur peut résilier le bail pour sa prochaine échéance contractuelle (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 689). Lorsque l'immeuble est vendu, c'est le besoin de l'acquéreur, une fois inscrit au registre foncier qui doit être considéré. Le propriétaire qui résilie le bail en vue d'une vente à venir ne peut pas se prévaloir du besoin du futur acquéreur (LACHAT, *op. cit.* p. 779 citant un arrêt lucernois publié in MP 1991 p. 187).

Cependant, le droit du bail n'empêche pas le bailleur de conclure avec la personne de son choix. La jurisprudence a admis qu'un bailleur, qui résilie un bail portant sur un dépôt d'archives loué à une société, dans le but de relouer ce dépôt à une autre société déjà locataire d'un étage de bureaux dans l'immeuble ne contrevient en rien aux règles de la bonne foi même interprétées largement (ACJ n° 118 du 04.05.1992). A cela s'ajoute que le bailleur peut n'avoir pour objectif que de remettre les locaux à un autre locataire de son choix, au même loyer ou un loyer supérieur mais non abusif. Par ailleurs, n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur qui entend mettre les locaux loués à disposition de tiers, tels des membres de sa famille (ACJ n°256 du 06.03.2006; ACJ n° 1273 du 15.11.2005).

4. En l'espèce, le congé a été notifié par la précédente propriétaire dans l'intérêt d'un tiers, à savoir le nouvel acquéreur ou plutôt celui d'une société de la nouvelle propriétaire des locaux avant qu'elle ne soit inscrite comme telle auprès du registre foncier. Certes, un auteur, se fondant sur une décision cantonale en matière de baux et loyers soutient que le propriétaire qui résilie le bail en vue d'une vente à venir ne peut pas se prévaloir du besoin du futur acquéreur. Ce qui précède ne saurait cependant lier la Cour d'autant qu'une telle décision apparaît contestable au regard des principes posés en lien avec l'art. 271 CO.

En effet, si on peut admettre que le propriétaire est autorisé à résilier un bail en vue de céder plus aisément son bien sans la présence d'un locataire (arrêt du

---

Tribunal fédéral 4C.267/2002, SJ 2003 I 261), on ne saurait considérer comme abusif un congé donné dans l'intérêt d'un tiers (une société) dont l'ayant droit ayant économique est le nouvel acquéreur. En procédant comme cela a été le cas en l'espèce, la bailleuse précédente a voulu avantager l'intimée, probablement à la demande de cette dernière. Cette façon de procéder ne saurait consacrer une attitude déloyale de la part de la précédente bailleuse, puisqu'elle répond à un intérêt objectif du bailleur à savoir celui de vouloir favoriser un tiers, ce qui n'apparaît nullement abusif si ce tiers devient le nouveau propriétaire des locaux. Par ailleurs, les enquêtes ont démontré que la société dont l'intimée est administratrice et également propriétaire entendait prendre possession des locaux litigieux, car son activité nécessitait qu'elle dispose d'une surface plus importante correspondant à peu près à celle des locaux loués par l'appelante. Ce besoin légitime de la société de l'appelante n'apparaît pas critiquable et le congé donné pour ce motif se révèle digne de protection, ce qui permet d'écarter l'hypothèse d'un congé abusif.

Certes, l'art. 261 al. 2 let. a CO autorise le nouvel acquéreur d'un bien immobilier à résilier le bail y relatif de façon anticipée. Rien ne permet de déduire de cette disposition, qui ne consacre qu'une facilité de résilier le bail lors de l'acquisition d'un immeuble, qu'elle empêcherait le précédent bailleur de notifier une résiliation pour l'échéance et motivée par les besoins du nouvel acquéreur. Cette disposition, qui permet de mettre un terme au contrat de bail de façon plus rapide sous certaines conditions (besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés), doit être comprise comme un droit accordé au bailleur de résilier en tenant compte de délais différents et non une interdiction pour le vendeur de résilier pour l'échéance. S'agissant d'une résiliation pour l'échéance notifiée par l'ancien propriétaire, sa motivation doit donc être examinée indépendamment de l'art. 261 al. 2 let. a CO, au regard de l'art. 271 CO.

Or, comme on l'a constaté ci-dessus, la résiliation notifiée à l'appelante correspond à un intérêt objectif et ne saurait être assimilée à un prétexte ou à une attitude déloyale. La bailleuse précédente aurait certes pu s'abstenir d'agir et laisser la nouvelle propriétaire donner le congé. Cela n'en rend pas pour autant le congé abusif.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que la résiliation notifiée à l'appelante le 24 juillet 2006 s'avérait valable. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

5. A la lecture des conclusions de l'appelante, on constate que cette dernière ne conteste pas la durée de la première prolongation de bail qui lui a été accordée. Tel n'est pas le cas de l'intimée qui s'oppose dans l'appel incident à l'octroi d'une quelconque prolongation.

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 (art. 272 al. 1 CO).

Dans la pesée des intérêts, le juge doit se fonder sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Pour procéder à une appréciation des intérêts en présence, il convient de se fonder sur des faits concrets et établis. Il s'agit entre autres du besoin du bailleur, lequel besoin doit être sérieux, concret et urgent (ACJ n° 848 du 23.06.1995; ACJ n° 218 du 31.08.1992).

6. Dans le jugement contesté, le Tribunal des baux et loyers a accordé une première prolongation de bail de deux ans en tenant compte de la durée du bail de six ans, de la difficulté qu'éprouvera la locataire pour retrouver des locaux équivalents compte tenu des circonstances du cas et de la situation générale, de l'absence de recherche de locaux de remplacement par l'appelante et du fait que le besoin de la bailleuse ne revêtait pas de caractère d'urgence.

En cela, les premiers juges ont procédé à une équitable pesée des intérêts qui aurait même pu conduire à accorder une première prolongation de bail de la moitié de la durée maximum et non d'un tiers, tant il est vrai que les caractéristiques spécifiques des locaux de remplacement rendront difficiles les recherches des locataires.

La bailleuse invoque divers arguments pour remettre en cause l'octroi de cette prolongation, lesquels ne convainquent cependant pas.

Au contraire de ce que soutient l'intimée, il ne saurait être considéré que l'appelante a quitté les locaux durant l'année 2007. Si la société G \_\_\_\_\_ se sert du matériel entreposé dans ces locaux pour son activité, ce matériel appartient toutefois à l'appelante qui s'est contentée de transférer une partie de son activité en d'autres lieux. La locataire continue donc à utiliser les locaux comme entrepôt et est en droit pour ce motif de solliciter une prolongation de bail.

Quant aux locaux situés dans l'immeuble sis rue \_\_\_\_\_, évoqués par l'intimée dans ses écritures de réponse à l'appel, et qui ont été refusés par l'appelante, la Cour observe que si la surface s'avère relativement similaire, ils se situent en ville. Une utilisation de ces locaux par l'appelante ne serait pas sans occasionner des difficultés compte tenu des nuisances nocturnes susceptibles d'être engendrées par l'activité de la locataire. De plus, le loyer est sensiblement

supérieur, à savoir 124 fr. par mètre carré contre 95 fr. par mètre carré pour les locaux litigieux. Force est donc de retenir qu'il ne saurait s'agir de locaux équivalents.

S'agissant de l'affectation des locaux, ces derniers ont toujours été occupés par la locataire même si le matériel entreposé dans ceux-ci et appartenant à l'appelante est utilisé par une société différente. Si la locataire a par le passé déployé une activité ne correspondant pas à la destination prévue des locaux, on relèvera que cette activité s'est rapidement arrêtée lorsqu'il a été demandé à la locataire de ne plus l'exercer. De surcroît, il n'est pas établi que la bailleuse se soit plainte du changement de destination des locaux ou ait mis en demeure la locataire de respecter l'usage convenu. La résiliation du bail n'est d'ailleurs nullement motivée par une violation par la locataire de son devoir de diligence. La Cour ne saurait donc retenir une violation grave du contrat de bail permettant de refuser toute prolongation de bail.

Enfin, si la bailleuse prétend dans ses écritures devant la Cour qu'elle a un urgent besoin des locaux, elle n'a jamais fait mention de cette urgence dans ses précédentes écritures ou lors de son audition. En outre, elle avait parfaitement connaissance de la présence de la locataire lorsqu'elle a acquis l'immeuble et devait s'attendre à ce que cette dernière, pour autant que le congé soit valable, obtienne une prolongation de bail.

Au vu de ce qui précède, les motifs invoqués par l'intimée ne permettent pas de supprimer, voire de réduire la prolongation de bail octroyée dans le jugement faisant l'objet de l'appel incident.

En accordant une première prolongation de bail de deux ans, le Tribunal des baux et loyers a finalement tenu équitablement compte des intérêts de chacune des parties et cette décision n'apparaît pas critiquable. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé en tous ses prononcés.

7. Chacune des parties succombant pour une partie de ses conclusions, elles devront s'acquitter d'un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). Cet émolument sera cependant réduit pour la partie intimée qui succombe dans une moindre mesure.
8. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève à 854'400 fr. (42'720 fr. x 20), soit le montant annuel du loyer multiplié par vingt (art. 51 al. 4 LTF).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel principal interjeté par X\_\_\_\_\_ SA et l'appel incident interjeté par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1572/2008 rendu le 26 novembre 2008 dans la cause C/20475/2006-1-B.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Et, statuant à nouveau :**

Constate que E\_\_\_\_\_ ne possède ni la légitimation active, ni la légitimation passive dans le cadre de la présente cause.

Déboute E\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Confirme le jugement susmentionné pour le surplus.

Condamne X\_\_\_\_\_ SA à verser un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Condamne Y\_\_\_\_\_ à verser un émolument de 150 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Serge PATEK et Olivier LUTZ, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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 supérieures à 15'000 fr.*