



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20506/2017

ACJC/749/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 MAI 2020

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 août 2019, comparant par Me Soile SANTAMARIA et Me Raphaël JAKOB, avocats, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise c/o **C_____ SA**, _____, intimée, comparant par Me Louis WALTENSPUHL, avocat, rue Beauregard 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/752/2019 du 13 août 2019, communiqué pour notification aux parties le 15 août 2019, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ SA de toutes ses conclusions (ch. 1), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3; recte : ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4; recte : ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte transmis par voie électronique le 17 septembre 2019 à la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour annule les quatre congés notifiés le 10 août 2017 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans pour les quatre locaux concernés.
 - b.** Dans sa réponse du 17 octobre 2019, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle dépose des pièces nouvelles (pièce 10).
 - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. B_____ SA a déposés une pièce nouvelle (pièce 11).
 - d.** Les parties ont été avisées le 6 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ SA est locataire depuis le 1^{er} novembre 2002 de quatre locaux commerciaux et leurs dépendances aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ aux D_____ (GE).

Quatre baux distincts ont été conclus, à des périodes différentes.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un _____.
 - b.** B_____ SA est propriétaire de l'immeuble où se situent lesdits locaux.
 - c.** Le premier bail avait pour échéance le 31 décembre 2007 et était renouvelable de cinq ans en cinq ans, tandis que les trois autres avaient pour première échéance le 31 décembre 2022 et des clauses de renouvellement différenciées.
 - d.** Le 20 octobre 2015, les clauses de renouvellement et de résiliation de tous les baux ont été modifiées par avenants.

Il a ainsi été décidé qu'à compter du 1^{er} novembre 2015, la locataire pourrait résilier les contrats en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de trois mois pour la fin d'un mois. Dès le 1^{er} janvier 2023, la bailleuse pourrait résilier le contrat en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de six mois pour la

fin d'un mois. L'échéance des quatre baux a par ailleurs été arrêtée au 31 décembre 2022.

B_____ SA soutient que cette première échéance a notamment été fixée en lien avec l'âge de la retraite que l'administrateur de A_____ SA atteindra cette année-là.

En dernier lieu, le loyer total des locaux a été fixé à 14'068 fr. par mois, charges comprises.

e. E_____, qui aura 65 ans en _____ 2021, est administrateur de A_____ SA et a également été administrateur de B_____ SA jusqu'au 13 novembre 2015.

A cette époque, A_____ SA possédait 50% du capital-actions de B_____ SA.

f. Fin 2015, C_____ SA a acquis l'intégralité des actions de B_____ SA, cette dernière devenant une entreprise du groupe C_____.

Cette négociation a été menée en parallèle à celles ayant donné lieu aux avenants du 20 octobre 2015.

g. Entre le 1^{er} mars 2016 et le 20 décembre 2017, E_____ et [la régie immobilière] F_____, représentante de B_____ SA, ont échangé plus d'une dizaine de courriers et courriels au sujet de divers points litigieux.

Il a principalement été question d'un solde de loyer réclamé par la bailleuse, d'une volonté de résiliation partielle des locaux loués par E_____, d'une indemnité de départ anticipé et de la négociation d'un nouveau bail concernant une surface située au 1^{er} étage de l'immeuble concerné. E_____ s'est en outre plaint du délai de réponse de la régie et du fait de ne pas pouvoir rencontrer les représentants de la bailleuse en personne.

h. Le 19 avril 2017, F_____ a confirmé par écrit l'accord intervenu au sujet du solde de loyer et de charges.

i. Le 10 mai 2017, F_____ a également confirmé par courriel l'accord oral intervenu la veille s'agissant du bail concernant le local du 1^{er} étage, loué rétroactivement à A_____ SA dès le 1^{er} octobre 2016, pour un loyer de 1'111 fr. par mois, charges comprises.

La régie a en outre suggéré à la locataire de retirer sa demande de baisse de loyer formulée par courriel du 18 avril 2017 et fondée sur l'évolution du coût de la vie, l'indice ayant augmenté au cours de la période concernée.

j. Le plan directeur de quartier (ci-après : PDQ) «2_____» a été approuvé le 1^{er} _____ 2015 par le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève.

- k.** L'immeuble concerné fait partie du plan localisé de quartier 3_____ (ci-après : PLQ 3_____).
- l.** Le 15 juin 2017, la Direction 2_____ a prévu l'adoption du PLQ 3_____ en mai 2018.
- m.** C_____ SA est partie prenante aux discussions avec l'Etat de Genève au sujet de l'affectation de ce PLQ et entend y construire des logements.
- n.** Le 30 juin 2017, B_____ SA a informé la locataire de son intention de résilier ses baux afin d'en retrouver «la libre jouissance».
- o.** Le 10 août 2017, elle a formellement résilié les baux concernés pour l'échéance contractuelle, soit pour le 31 décembre 2022, sans indiquer de motif.
- p.** A_____ SA n'a pas demandé la motivation du congé.
- q.** C_____ SA a mandaté un bureau d'architectes pour accompagner toute la problématique PLQ 3_____, dont les premières projections de l'image urbaine de ce que permettrait le PLQ ont été élaborées en novembre 2017.
- r.** A_____ SA a contesté les résiliations des baux le 8 septembre 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a sollicité, à titre subsidiaire, une prolongation des baux d'une durée de six ans, échéant au 31 décembre 2028.
- s.** Non conciliées lors de l'audience du 17 avril 2018, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 17 mai 2018.
- t.** Dans l'intervalle, soit par courrier du 19 avril 2018, B_____ SA a indiqué que le motif du congé résidait dans son intention de réaliser les logements prévus par le PLQ 3_____ - impliquant donc la démolition de l'immeuble - et, en cas de retard lié à l'adoption dudit PLQ, en vue de mettre les locaux à disposition du service logistique du groupe C_____, auquel elle appartient.
- u.** Dans le cadre de sa demande, A_____ SA n'a pas contesté le projet immobilier de la bailleresse, sinon quant à la date où il pourrait effectivement être mis en œuvre, qu'elle a considéré incertaine. La locataire a en revanche contesté le motif invoqué pour la période intermédiaire, estimant que si la société-mère de la bailleresse avait un réel besoin d'occuper personnellement les locaux, elle ne ferait pas dépendre celui-ci d'un éventuel retard de chantier. Elle a allégué au surplus qu'il était peu réaliste que C_____ SA investisse des sommes importantes pour un emménagement certainement provisoire.

v. Par mémoire de réponse du 10 août 2018, B_____ SA a conclu au déboutement de sa partie adverse, en confirmant dans son écriture le motif du congé invoqué par courrier du 19 avril 2018.

w. En date du 19 janvier 2019, les demandes d'autorisation administrative n'avaient pas encore été déposées par C_____ SA, faute d'adoption du PLQ.

x. Il ressort de la procédure que A_____ SA a mandaté un agent immobilier depuis 2015 déjà, pour trouver d'autres locaux. Ce dernier a trouvé des locaux non encore bâtis en 2018. A_____ SA a décliné cette offre, en raison de l'emplacement des locaux et du fait qu'il ne s'agissait alors que d'un projet de construction. L'agent immobilier a souligné la rareté des locaux commerciaux du type de ceux recherchés par A_____ SA.

y. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience du 4 juin 2019.

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).

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, au vu du montant global des loyers annuels des locaux concernés, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la pièce 10 produite par l'intimée est constituée de six avis de résiliation de bail notifiés par elle à un autre locataire du même immeuble, tous postérieurs aux plaidoiries finales de première instance. La pièce 11 est un extrait du site Internet www.ge.ch au sujet du PLQ 3_____, soit un fait notoire, qui ne doit être ni allégué, ni prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2).

Ces pièces sont dès lors recevables.

3. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir annulé les congés litigieux, bien que ceux-ci constitueraient des congés de représailles.

3.1 L'art. 271a CO énumère à titre exemplatif des motifs de résiliation qui sont contraires aux règles de la bonne foi et, par conséquent, rendent le congé annulable. Tel est le cas en particulier du congé donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

Pour que l'on puisse considérer qu'il s'agit d'un congé de représailles (art. 271a al. 1 let. a CO), le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 969).

Il appartient au locataire de démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, une vraisemblance prépondérante étant toutefois suffisante (ATF 115 II 484 consid. 2b; LCHAT, op. cit., p. 969 et références citées).

Plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. Toutefois, si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LCHAT, op. cit., p. 969-970).

3.2 En l'espèce, l'appelante allègue des représailles consécutives à la détérioration de la relation de la locataire avec sa nouvelle bailleresse, à compter de début 2016.

En premier lieu, l'appelante n'allègue pas avoir élevé des prétentions découlant du bail ayant eu pour conséquence la résiliation de celui-ci.

Par ailleurs, si l'instruction a démontré l'existence d'une correspondance soutenue entre la locataire et sa bailleresse, cette dernière est demeurée professionnelle et parfaitement cordiale, à tout le moins s'agissant des écrits émis par la bailleresse.

En conséquence, si tant est qu'une détérioration de la relation entre la locataire et la bailleresse puisse fonder l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, celle-ci ne serait pas démontrée dans le cas d'espèce, pas plus que le lien de cause à effet exigé.

Enfin, comme il sera démontré ci-après, la bailleresse a fourni un motif crédible à l'appui des congés notifiés, ce qui confirme d'autant plus l'absence de volonté de représailles.

Ce grief est ainsi mal fondé.

- 4.** L'appelante fait également grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que le congé contrevenait aux règles de la bonne foi, en raison, d'une part, de la fluctuation du motif des congés et, d'autre part, du caractère inabouti du projet de construction de la bailleresse. Enfin, l'appelante soutient que le Tribunal aurait dû retenir que le motif alternatif du congé (en cas de retard du chantier) n'était qu'un prétexte.

4.1 En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3).

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. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C_65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 120 II 105 consid. 3c, arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1 et 4C_433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2), alors que la partie qui a résilié le bail 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC n° 334 du 18 mars 2002 ; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, op. cit., p. 962).

L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du

bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; HIGI, Commentaire zurichois, 4^{ème} éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, op. cit., n° 114-121 ad. art. 271 CO).

Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 955), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C_85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 955).

Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

En ce qui concerne les congés donnés en vue de la réalisation de travaux, le Tribunal fédéral a rappelé que ne contrevient pas à la bonne foi la résiliation de bail en perspective de travaux qui restreignent considérablement (*erheblich*) l'usage de la chose louée. Savoir si le maintien du locataire dans les locaux entraînerait des complications d'ordre technique et organisationnel, augmenterait les coûts ou prolongerait la durée du chantier dépend des travaux envisagés. Aussi faut-il qu'au moment de la résiliation, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre de constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. Lorsque le projet est dépourvu de réalité tangible, respectivement lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent le départ des locataires, le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.4; 4A_703/2016 du 24 mai 2017 consid. 4.2, non publié à l'ATF 143 III 344). Il en est de même s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des peintures ou de travaux extérieurs (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 135 III 112 consid. 4.2). Sur la base des faits allégués et prouvés, le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude de l'existence du projet de travaux, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité que le quitte définitivement les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 4.2.2). A elle seule, la ferme intention générale de rénover et transformer un immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_396/2019 du 16 janvier 2020 consid. 3.1.1 et 3.1.2; 4A_491/2018 et 4A_519/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.2).

L'idée sous-jacente est que le locataire doit pouvoir obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4).

Si les motifs du congé ne sont pas donnés ou ne sont pas suffisamment précis, le locataire doit demander au bailleur de les expliciter, conformément à l'art. 271 al. 2 CO (LCHAT, op. cit., p. 966).

Lorsque le bailleur donne plusieurs motifs de congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2).

4.2 En l'espèce, le courrier de la bailleuse du 30 juin 2017 annonçant les prochaines résiliations ne donnait aucun motif, ou alors un motif vague selon l'interprétation que l'on peut faire de «la libre jouissance» évoquée. Les avis de résiliation ultérieurs, pas plus que les courriers les accompagnant, ne mentionnaient pas le motif des résiliations.

En cours de procédure, l'intimée a précisé ses intentions et a informé l'appelante de sa volonté de réaliser des constructions dans le cadre d'un PLQ incluant la parcelle sur laquelle sont sis les locaux litigieux. Subsidiairement, l'appelante a indiqué que, dans l'hypothèse où l'adoption du PLQ prendrait du retard, elle avait d'ores et déjà prévu d'occuper elle-même les locaux dans l'intervalle.

La libre jouissance des locaux avancée par la bailleuse ne signifie pas forcément, contrairement à ce que soutient la locataire, que la bailleuse entend occuper personnellement les locaux à l'exclusion de tout autre usage. Il faut plutôt comprendre qu'elle souhaitait récupérer son bien pour en faire ce qu'elle entend. Dans cette perspective, les indications fournies dans un deuxième temps par la bailleuse au sujet du PLQ ne constituent pas un nouveau motif de congé, mais une précision quant à ses projets concernant les locaux.

Une telle motivation n'apparaît pas contradictoire et le locataire aurait pu comprendre la teneur du courrier de la bailleuse du 30 juin 2007, s'il avait fait usage de son droit prévu par l'art. 271 al. 2 CO.

4.3 Reste à déterminer si le projet immobilier de la bailleuse suffit à fonder la validité du congé.

Au moment de la notification des congés, en août 2017, le projet immobilier de la bailleuse était fort peu avancé s'agissant de la construction elle-même. Toutefois, à cette date, la bailleuse pouvait espérer entamer les travaux dans une échéance

de cinq ans (correspondant alors à la durée des baux jusqu'à leurs termes) et avait une idée assez précise des travaux à effectuer en vue de la construction.

En effet, les parties prenantes au projet de PLQ 3_____, dont trois représentants de la société-mère de la bailleuse, s'était réunies en juin 2017 et avaient, à cette occasion, estimé l'adoption du PLQ pour 2018, étant rappelé que le plan directeur 2_____ était alors en force.

L'instruction a par ailleurs confirmé la réalité du projet, notamment d'un point de vue de sa faisabilité et des délais, y inclus les retards envisagés. En outre, la nécessité, pour la bailleuse, de jouir des locaux vides était évidente au vu du projet, à savoir la démolition complète de l'immeuble litigieux sis en zone artisanale, en vue de la construction de nouveaux immeubles, comprenant des surfaces d'habitation.

Au vu de ces éléments, et donc de la réalité du projet de la bailleuse dans le cadre du [plan directeur] 2_____, cette dernière pouvait, en toute bonne foi, espérer construire dès 2023.

En conséquence, en dépit du stade peu avancé du projet de construction de la bailleuse au jour de la notification des congés, la locataire était en mesure de disposer de suffisamment d'éléments lui permettant d'estimer la réalité des travaux et la teneur de ceux-ci, étant rappelé que les éléments exigés par la jurisprudence quant à la maturation et la réalité du projet visent à permettre au locataire de se faire une idée suffisamment précise de ce qui est projeté sur les locaux qu'il loue, afin d'être en mesure de déterminer si sa présence est admissible ou non. Or, elle ne l'est d'évidence pas, puisque le projet implique la démolition de l'immeuble.

Il sera par ailleurs rappelé que la locataire ne conteste pas l'existence de ce projet.

Dans ces conditions, à la date pertinente, soit à la date de la notification du congé, le projet de la bailleuse était suffisamment abouti pour permettre à la locataire qui l'aurait demandé d'apprécier l'importance des travaux envisagés, et de déterminer si ceux-ci allaient nécessiter son départ.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les congés ne contrevenaient pas aux règles de la bonne foi.

Il n'est par ailleurs pas nécessaire d'examiner le motif alternatif invoqué par la bailleuse (soit celui en cas de retard du chantier), dans la mesure où le motif principal n'est pas abusif.

Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

5. L'appelante fait grief au Tribunal de ne lui avoir octroyé aucune prolongation de bail en retenant l'âge de l'administrateur de la locataire, le long préavis, les

recherches insuffisantes de locaux de remplacement et le potentiel début des travaux en 2023.

5.1 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a).

L'octroi d'une prolongation suppose, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JT 1977 I 558).

Aucune prolongation de bail n'est par ailleurs accordée, en règle générale, lorsque le bailleur offre au locataire des locaux équivalents (art. 272a al. 2 CO). L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, en particulier lorsque le besoin de relogement du locataire est susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation, sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2).

5.2 En l'espèce, il apparaît vraisemblable que l'intimée pourra mettre en œuvre son projet de construction dès le début de l'année 2023, soit à l'échéance contractuelle.

Celui-ci s'inscrit par ailleurs dans le cadre d'un projet de grande ampleur, impliquant de nombreux intervenants.

Au surplus, le congé a été notifié plusieurs années à l'avance. Ce critère, même s'il n'est à lui seul pas déterminant pour refuser toute prolongation de bail, doit entrer en ligne de compte dans l'appréciation relative à la prolongation.

De son côté, l'appelante n'a effectué que de maigres recherches de locaux de remplacement et son administrateur atteindra l'âge de la retraite plus d'une année avant la fin du bail.

Pour le surplus, la Cour fait sienne la motivation développée par le Tribunal sous consid. 5b du jugement attaqué.

Le refus de toute prolongation de bail apparaît en définitive justifié, de sorte que le jugement attaqué sera également confirmé sur ce point.

6. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 septembre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/752/2019 rendu le 13 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20506/2017-1-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.