



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24138/2015

ACJC/417/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 AVRIL 2018

Entre

A _____, sise _____ (TI), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} mars 2017, comparant par Me Xavier-Romain RAHM, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

- 1) B _____, domicilié _____ (GE), intimé,
- 2) C _____, sise _____ (GE), autre intimée, comparant tous deux par Me Karin GROBET THORENS et Me Corinne NERFIN, avocates, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude desquelles ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.04.2018.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/180/2017 du 1^{er} mars 2017, notifié aux parties par plis du 3 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment annulé le congé notifié le 20 octobre 2015 aux locataires C_____ et B_____ pour l'arcade et le local sur cour au rez-de-chaussée de l'immeuble situé à l'angle entre la O_____ et la rue P_____ à Genève.
 - b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 5 avril 2017, la bailleresse A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la validité du congé, aucune prolongation de bail n'étant octroyée aux locataires.
 - c.** Le 22 mai 2017, C_____ et B_____ ont déposé un mémoire de réponse concluant à la confirmation du jugement querellé, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, jusqu'au 31 octobre 2022.
 - d.** Par courrier du 13 juin 2017, A_____ a déposé une écriture de réplique, persistant dans ses conclusions.
 - e.** C_____ et B_____ ont déposé une duplique le 5 juillet 2017, persistant dans leurs précédentes conclusions.
 - f.** Par avis du greffe du 9 août 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. L'immeuble situé à l'angle entre O_____ et rue P_____, à Genève, comprend, au rez-de-chaussée, des surfaces commerciales affectées à la vente au détail. Selon l'aménagement actuel, lesdites surfaces sont divisées en deux entités : une principale, d'une surface de 145 m² environ, donne sur la O_____, et une plus petite, de 82 m² environ au rez-de-chaussée, est orientée sur la rue P_____ au 1_____ de cette artère.

La surface principale a été occupée pendant plusieurs années par D_____, qui louait également une surface au sous-sol et une autre au 1^{er} étage.

A l'intérieur du bâtiment, les surfaces commerciales situées du côté de la rue P_____ sont séparées de celles donnant sur la O_____ par le hall d'entrée et la cage d'escaliers de l'immeuble. Seul un passage de 3 mètres de large environ, situé à l'arrière de la cage d'escaliers, permettrait de relier les deux espaces. Depuis plusieurs années, ce passage est toutefois obstrué par une cloison.

b. Le long de la rue P_____, l'immeuble susmentionné est contigu à un bâtiment situé au 2_____ de cette même artère, et propriété de la société E_____.

c. Depuis les années 1980, les surfaces commerciales du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du 2_____, rue P_____ sont exploitées conjointement avec les locaux de 82 m², situés dans l'immeuble du 1_____ de la même rue, une liaison entre les deux immeubles ayant été réalisée.

B_____ et la société C_____ exploitent dans lesdites surfaces, situées à cheval sur les bâtiments du 2_____ et du 1_____, rue P_____, un commerce de vêtements de prêt-à-porter et d'accessoires à l'enseigne « F_____ ». Selon les locataires, ces deux arcades ont été réunies avec l'accord exprès des deux bailleuses de l'époque.

Ce magasin forme une unité, étant précisé que la partie des locaux située au 1_____, rue P_____ ne dispose actuellement pas d'accès propre depuis la rue, à la suite des travaux réalisés en 2006 selon les locataires. Le seul accès au magasin se trouve au niveau du 2_____, rue P_____.

d. Le 23 janvier 1996, B_____ est devenu, aux côtés de C_____, titulaire d'un contrat de bail à loyer portant sur la surface commerciale de 82 m², ainsi qu'un petit local sur cour, au rez-de-chaussée de l'immeuble situé à l'angle de la O_____ et de la rue P_____. D'une durée initiale de cinq ans, ce bail devait parvenir à échéance le 31 octobre 2001.

Le loyer convenu était de 70'440 fr. par an, avec une clause d'indexation.

e. A une date indéterminée antérieure à novembre 2000, la société G_____, dont H_____ était l'administrateur, est devenue propriétaire du bâtiment faisant l'angle entre la O_____ et la rue P_____.

f. Le 22 novembre 2000, C_____ et B_____ ont conclu un nouveau contrat de bail avec la nouvelle propriétaire de l'immeuble, portant sur les mêmes locaux (soit une surface commerciale de 82 m² environ et un local sur cour) donnant sur la rue P_____, pour une nouvelle durée de cinq ans et un loyer annuel hors charges de 74'496 fr., à l'usage d'une surface de vente exclusivement. L'échéance a été fixée au 31 octobre 2006.

g. Le 19 octobre 2005, G_____ a résilié le bail pour son échéance du 31 octobre 2006.

h. A la suite de discussions entre les intéressés, un nouveau contrat de bail à loyer a été conclu, le 19 janvier 2007, pour une durée de dix ans, du 1^{er} novembre 2006 au 31 octobre 2016. Le loyer convenu s'élevait à 113'000 fr. par an, hors charges, avec clause d'indexation.

Ce bail était renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties douze mois au moins avant l'échéance.

Dans ses clauses particulières, ce bail du 19 janvier 2007 indiquait que les locataires envisageaient des travaux portant sur le changement de la vitrine de l'arcade et un réaménagement intérieur, étant précisé que la bailleuse avait « *d'ores et déjà accepté une uniformisation avec les vitrines du 2_____, rue P_____* » (art. 27). La bailleuse s'était engagée à verser aux locataires une participation unique et forfaitaire de 30'000 fr., une fois que lesdits travaux de vitrine auront été entièrement terminés.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 113'140 fr. par an hors charges pour le magasin et à 4'284 fr. par an hors charges pour le dépôt (local sur cour), soit un total de 117'424 fr. par an, à partir du 1^{er} juillet 2011.

i. A une date indéterminée, mais antérieure à février 2015, A_____ est devenue propriétaire du bâtiment, après avoir fusionné avec G_____. H_____ est également l'administrateur de A_____.

j. En février 2015, A_____ a conclu avec les représentants de la marque I_____ un contrat de bail de dix ans portant sur la surface de 145 m² environ, située au rez-de-chaussée de son bâtiment, soit celle donnant du côté de la O_____, ainsi que sur 256 m² au 1^{er} étage et 205 m² au sous-sol. Il est précisé qu'à ce moment-là lesdits locaux commerciaux étaient encore loués par D_____, qui les a quittés à la fin juin 2016 dans des circonstances qui seront décrites ci-après.

k. Par avis de résiliation du 20 octobre 2015, A_____ a résilié le bail conclu avec C_____ et B_____, pour le 31 octobre 2016.

l. Par courrier du 9 novembre 2015, les locataires ont demandé à la bailleuse de leur communiquer les motifs du congé.

m. Par courrier du 13 novembre 2015, le représentant de celle-ci a indiqué ce qui suit : « *selon votre demande, le motif du congé notifié à vos mandants est la réunification de deux surfaces/arcades commerciales au rez-de-chaussée de l'immeuble, laquelle fait l'objet d'une autorisation de construire en force* ».

n. Par acte du 16 novembre 2015, les locataires ont contesté cette résiliation du bail auprès de la juridiction des baux et loyers.

H_____, administrateur de A_____, ne s'est rendu à aucune des trois audiences de conciliation fixées les 19 janvier, 1^{er} mars et 19 avril 2016. A une reprise, il a indiqué être en arrêt maladie et a produit une attestation médicale.

o. Par courrier du 7 avril 2016, la bailleuse a transmis aux locataires une copie de l'autorisation de construire APA 6_____ délivrée le 26 juin 2015 par l'autorité

cantonale compétente et des plans visés *ne varietur* portant pour l'essentiel sur la réunification des deux arcades commerciales situées au rez-de-chaussée de son immeuble et sur la mise en place d'un mur de séparation avec les locaux situés au 2_____. L'architecte J_____ s'était chargé de l'obtention de cette autorisation de construire pour la propriétaire.

p. Faute de conciliation, les locataires ont saisi, le 13 mai 2016, le Tribunal d'une requête en contestation de congé et subsidiairement en prolongation de bail.

Les locataires ont soutenu, en substance, que le véritable motif du congé était économique en ce sens que la bailleresse cherchait en réalité à augmenter le loyer perçu pour les locaux actuellement loués à C_____ et B_____. Dans l'hypothèse où le but de la résiliation ne serait pas d'augmenter le loyer, les locataires ont soutenu que l'intérêt pour la propriétaire de n'avoir qu'un locataire plutôt que deux, au rez-de-chaussée de son bâtiment, paraissait disproportionné, par rapport à leur intérêt à la poursuite du bail. Ils ont également fait valoir que les locaux du 1_____, rue P_____ étaient imbriqués notamment sur le plan technique avec la surface voisine du 2_____ de la même rue. Selon eux, le magasin amputé de la surface litigieuse serait inexploitable, des travaux considérables devant être entrepris pour séparer les deux entités.

q. Dans son mémoire de réponse du 24 juin 2016 au Tribunal, la bailleresse a précisé, s'agissant du motif du congé, qu'elle avait « *saisi l'opportunité d'avoir un nouveau locataire indiquant être intéressé à louer l'intégralité des locaux au rez-de-chaussée et premier étage du 1_____, rue P_____, pour réunir les deux surfaces commerciales en une* ». Elle a affirmé que le nouveau locataire des surfaces donnant sur la O_____, soit I_____, avait exprimé son intérêt à cette location « *globale* » à court ou moyen terme, en incluant la surface commerciale exploitée par les locataires. Selon la bailleresse, son intention était de sortir les surfaces louées d'une dépendance de l'usage qui est fait des locaux situés dans l'immeuble contigu, propriété de E_____ ; elle considère que cette situation de dépendance est risquée d'un point de vue commercial.

A l'appui de ces explications, la bailleresse a produit un courriel du 23 juin 2016 émanant de K_____, représentant de I_____, dont le contenu est le suivant :

“Vielen Dank für das freundliche Telefonat von heute.

Wie besprochen werden wir unseren Laden O_____ 3_____ am 04. Juli übernehmen (Frau L_____ wird das für uns durchführen).

Ausserdem haben wir auch grundsätzlich Interesse an Ihrem kleinen Nachbarladen O_____ 3_____/ Rue P_____ 1_____. Wir müssten nur sicherstellen, dass der auch kurz-bis mittelfristig lieferbar ist und noch die Konditionen im Detail besprechen, um unser Board Approval anzufragen.

Lassen Sie uns dazu die nächsten Tage telefonieren”.

r. A l'audience du 28 septembre 2016, l'administrateur de A_____ a indiqué que le motif du congé résidait dans le souhait de la propriétaire de pouvoir planifier à long terme ses projets immobiliers, conformément aux desideratas du marché. Selon lui, tous les clients internationaux potentiels qui avaient été approchés avaient indiqué que les surfaces de vente donnant sur la O_____ étaient insuffisantes pour satisfaire leurs besoins, ce qui avait conduit la bailleuse à prendre l'option de récupérer les locaux loués aux locataires. Les représentants de la marque I_____ avaient certes accepté de prendre les locaux précédemment loués par D_____ pour une durée de dix ans, mais en expliquant qu'ils rechercheraient ailleurs des locaux plus grands si les affaires venaient à bien marcher. D'après cet administrateur, I_____ était en revanche intéressé à reconduire son bail si la surface prise à bail par les locataires pouvait être mise à sa disposition, ajoutant toutefois « *Je ne peux pas dire si I_____ partira ou non à la fin de son bail, dans l'hypothèse où elle n'aurait pas la surface F_____* ».

A la même audience, B_____ a déclaré n'avoir aucune intention de prendre sa retraite, dans la mesure où il travaillait en famille dans un domaine qui le passionnait. Le jour où il ne serait plus là, son fils reprendrait l'entreprise.

s. A l'audience du Tribunal du 16 novembre 2016, le témoin J_____, architecte, a exposé avoir été mandaté par la propriétaire pour déposer trois demandes d'autorisation de construire, l'une portant sur la création d'un escalator, la deuxième sur l'unification des deux surfaces commerciales du rez-de-chaussée et la troisième concernant la rénovation de la surface commerciale du 1_____, rue P_____. Il n'avait pas demandé aux représentants de A_____ quel était leur projet. Il s'était contenté d'exécuter ce qu'ils demandaient, étant observé que, selon sa perception, ceux-ci avaient une « *vision business* » de leurs affaires. La propriétaire demandait d'élaborer plusieurs projets et de solliciter plusieurs autorisations différentes, et il lui appartenait de décider laquelle de ces autorisations allait être mise en œuvre. En l'occurrence, lesdites autorisations n'étaient, selon l'architecte, pas complémentaires l'une de l'autre.

M_____ a également été entendu comme témoin à la même audience. Il a déclaré être le fils de l'intimé B_____ et travailler avec lui depuis plusieurs années. Selon lui, il était inconcevable d'imaginer la poursuite de leur activité commerciale dans la seule arcade du 2_____, rue P_____, les deux parties étant totalement liées et formant un tout homogène, en relation avec l'électricité, la climatisation, la décoration et les vitrines. D'après lui, la perte de la surface située au 1_____ leur enlèverait la cuisine, le bureau, les cabines, la moitié de la surface de vente et les trois-quarts des vitrines.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a notamment ordonné l'audition, en tant que témoin, de K_____.

t. A l'audience du 11 janvier 2017, le Tribunal a entendu comme témoin N_____, qui a indiqué en substance avoir été gérant de D_____ à Genève pendant vingt-cinq ans. Il a déclaré qu'en 1997, le magasin D_____ était devenu locataire de la partie des surfaces commerciales situées dans l'immeuble propriété de A_____, mais donnant sur la O_____. Le loyer convenu était de 850 fr. le m² par an, avec un bail de dix ans, renouvelable de dix ans en dix ans. En 2007, d'entente avec la bailleuse, le loyer avait été majoré à 1'400 fr. le m². Au printemps 2016, la bailleuse lui avait signifié qu'elle entendait majorer ce loyer à 2'200 fr. le m² pour la prochaine échéance de bail de 2017, tout en précisant que, si cette majoration était refusée, le bail serait résilié pour la prochaine échéance. Selon lui, D_____ était mise dans la situation de devoir soit accepter la majoration, soit partir. Ainsi, la décision avait été prise de restituer les locaux à la propriétaire, en contrepartie d'une indemnité de départ.

Le témoin K_____ ne s'est pas présenté à l'audience du 11 janvier 2017, à laquelle il avait été convoqué. Il n'a pas pu être entendu par le Tribunal.

u. Dans ses plaidoiries écrites du 10 février 2017, la bailleuse a précisé vouloir récupérer les surfaces louées aux locataires afin de pouvoir « garder » I_____ comme locataire sur le long terme pour les locaux donnant sur la O_____ (cf. plaidoiries écrites du 10 février 2017, p. 10, ch. 42). Elle avait pris la décision de sortir d'une situation de dépendance, vis-à-vis de l'immeuble contigu, pour réunir les locaux litigieux au reste de l'immeuble lorsqu'un nouveau locataire pour la partie principale des surfaces commerciales s'est présenté et s'est déclaré intéressé pour la location de toute la surface, y compris le local actuellement occupé par les locataires (p. 17, 3^{ème} paragraphe). Selon elle, I_____ aurait confirmé à plusieurs reprises son intérêt pour la location de l'entier des locaux, une fois ceux-ci réunifiés (p. 19, 1^{er} paragraphe).

A_____ a indiqué que la résiliation n'était pas motivée par des motifs « purement économiques » (p. 11, ch. 45).

v. En cours de procédure devant le Tribunal, les faits suivants ont été établis, au sujet des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au sous-sol de l'immeuble propriété de A_____ et situés du côté de la O_____ :

- i. Au début des années 2000, D_____ en était la locataire, pour un loyer de 850 fr. le m².
- ii. En avril 2005, D_____ a conclu, en tant que locataire, un nouveau contrat de bail de durée déterminée, d'une durée fixe de dix ans, jusqu'au

31 mars 2016. Le loyer annuel net convenu s'élevait à 765'000 fr, avec clause d'indexation.

Selon ce contrat, la bailleresse avait l'obligation, avant le 31 mars 2015, de présenter à D_____ une offre pour la conclusion d'un nouveau contrat de bail d'une durée de cinq ans à compter du 1^{er} avril 2016. A défaut d'acceptation, la bailleresse était libre de louer les locaux à un tiers.

- iii. Le 24 février 2015, A_____ a conclu avec I_____ un contrat portant sur la location de ces mêmes surfaces commerciales (soit 145 m² au rez-de-chaussée, 256 m² au 1^{er} étage et 205 m² au sous-sol), dans le but d'y exploiter un magasin de la marque I_____. Ce bail est d'une durée déterminée de dix ans, dont le point de départ dépendait de la date de prise de possession effective des locaux, puisque D_____ les occupait encore.

Ce contrat conclu avec I_____ mentionne explicitement le fait que, dans le contrat conclu en 2005 avec D_____, la bailleresse s'était engagée à proposer à celle-ci la conclusion d'un nouveau bail pour les mêmes locaux. Il est précisé dans le contrat de 2015 que, dans l'hypothèse où D_____ accepterait la conclusion d'un nouveau bail, le contrat conclu avec I_____ serait annulé (art. 3, 2^{ème} paragr. du contrat du 24 février 2015).

- iv. Selon la copie de ce dernier contrat produite par la bailleresse, la garantie à fournir par la partie locataire s'élevait à 660'000 fr. En revanche, le montant du loyer a été caviardé.
- v. Au cours de ses discussions avec les représentants de I_____ avant la conclusion de ce bail du 24 février 2015, la bailleresse, selon les déclarations de son administrateur, n'a pas abordé la question de lui mettre à disposition une surface supplémentaire, soit les locaux loués par B_____ et C_____. L'administrateur de A_____ n'a abordé cette question que plus tard, sans pouvoir préciser si c'était avant ou après le congé litigieux notifié aux locataires. Il a indiqué qu'aucun contrat portant sur les surfaces litigieuses n'avait été conclu avec I_____ puisque la date de leur restitution n'était pas connue.
- vi. Par courrier du 20 mars 2015, la propriétaire A_____ a proposé à D_____ la conclusion d'un nouveau bail, d'une durée fixe de cinq ans, dès le 1^{er} avril 2016, pour un loyer annuel net de 1'150'000 fr.

- vii. D_____ n'ayant pas accepté les nouvelles conditions de bail, A_____ lui a adressé un courrier du 3 juin 2015 lui indiquant que le bail prendrait fin au 31 mars 2016.
 - viii. Par requête du 22 décembre 2015, D_____ a sollicité de la juridiction des baux et loyers une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans, en application des art. 272 et 272b CO.
 - ix. Par convention du 27 janvier 2016, A_____ et D_____ ont convenu notamment d'une prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2016, valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} juillet 2016. La bailleuse a versé à D_____ une indemnité de départ de 864'000 fr.
 - x. I_____ a pris possession des locaux faisant l'objet de son bail du 24 février 2015 à partir du 1^{er} juillet 2016.
- w. Par jugement du 1^{er} mars 2017, le Tribunal a considéré en bref que le véritable motif du congé était purement économique, à savoir d'augmenter le loyer, en observant à ce sujet que le loyer convenu entre la bailleuse et I_____ pour les locaux orientés vers la O_____ devait être d'un montant similaire à celui que la même bailleuse avait tenté d'obtenir de D_____, avant le départ de celle-ci. Il a retenu que l'objectif allégué par la bailleuse, soit celui consistant à n'avoir qu'un seul locataire au lieu de deux au rez-de-chaussée de son bâtiment, était, à supposer qu'il puisse être reconnu, en disproportion manifeste avec les intérêts des locataires qui exploitent les locaux depuis plus de vingt ans, à l'échelle d'une entreprise familiale. En conséquence, les juges de première instance ont considéré que le congé litigieux contrevenait à l'art. 271 al. 1 CO.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux commerciaux, charges non comprises, s'élève à plus de 117'000 fr.

En prenant compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelante se plaint d'une appréciation erronée des faits et d'une mauvaise application de l'art. 271 al. 1 CO. Selon elle, le congé litigieux n'est motivé que par une volonté de reprendre la libre maîtrise de son bien afin de réunifier les locaux du rez-de-chaussée. Ce serait de manière erronée que le Tribunal aurait tenu compte du comportement de l'appelante à l'égard de D_____, précédente locataire de la majeure partie des surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée, donnant sur la O_____. Le comportement antérieur de l'appelante, ainsi que de la précédente propriétaire, vis-à-vis des intimés ne devait pas non plus être pris en considération pour en dégager le véritable motif du congé. Il ne serait pas contradictoire d'avoir accepté, il y a plusieurs années, des travaux d'aménagement, notamment de vitrines, impliquant une forme de fusion fonctionnelle avec les locaux contigus situés au 4_____, puis de rechercher désormais à récupérer l'indépendance des locaux, propriété de l'appelante.

2.1 Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Cette détermination est une constatation de

fait. Savoir en revanche si le congé contrevient aux règles de la bonne foi relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 4.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 125 III 231 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où elle a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 in fine). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1). Les faits survenus antérieurement au congé peuvent également être considérés s'ils révèlent la véritable motivation du congé au jour de sa notification.

Il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (cf. art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et l'arrêt cité; arrêt du Tribunal fédéral 4A_474/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

Au niveau de l'appréciation des preuves, le refus de donner le motif du congé ou de fournir les éléments en question peut le cas échéant conduire à la conclusion que l'auteur du congé n'a pas de motif admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

2.2 En l'espèce, l'appelante a motivé le congé par le fait qu'elle entendait réunir les deux surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée de son immeuble. Dans son mémoire de réponse adressé au Tribunal, elle a précisé vouloir, par ce biais, réinstaurer « *une cohérence formelle et matérielle* » et supprimer le lien de dépendance entre le local litigieux et les locaux contigus, situés au 2_____ rue P_____, appartenant à E_____. Elle visait également à « *gagner en visibilité* », soutenant disposer d'un « *nouveau locataire disposé à louer l'intégralité des locaux au rez-de-chaussée et au premier étage* ».

Il convient dans un premier temps d'apprécier la réalité de ce motif, à savoir si l'appelante avait réellement l'intention, en octobre 2015, de réunir toutes les surfaces situées au rez-de-chaussée de son immeuble, pour les louer à un seul locataire, comme elle l'a affirmé.

A la date d'envoi du congé litigieux, l'appelante avait conclu quelques mois plus tôt, soit en février 2015, un bail avec I_____ portant sur les principales surfaces de commerce situées dans son immeuble du côté de la O_____. Dans la mesure où la précédente locataire desdits locaux (D_____) les occupait encore, la période contractuelle fixe de dix ans, prévue par le contrat conclu avec I_____, n'avait pas encore débuté. Selon les déclarations de l'appelante, ce dernier locataire avait accepté de conclure le bail en février 2015, tout en indiquant que les locaux étaient trop petits et qu'il déménagerait ailleurs si les affaires étaient satisfaisantes, à l'issue du bail. Si la surface visée dans la présente cause pouvait être mise à sa disposition, I_____ aurait, d'après l'appelante, affirmé être intéressé à reconduire son bail avec cette dernière.

Il découle de ce qui précède que le projet invoqué par l'appelante comme motif de la résiliation (soit la location de toutes ses surfaces du rez et du 1^{er} étage à un seul locataire) n'était susceptible d'une concrétisation, au moins jusqu'en 2026, qu'avec un seul locataire potentiel, à savoir I_____. En effet, un bail à terme fixe de dix ans avec cette dernière société avait déjà été signé, au début 2015, et n'avait pas encore débuté. Or, la véritable intention de cette locataire, en octobre 2015, de louer une surface supplémentaire de 82 m² n'a pas été démontrée, ni même esquissée. On ignore si, à ce moment-là, I_____ était au courant de la possibilité pour elle de conclure un contrat supplémentaire portant sur les locaux des intimés. L'appelante ne l'a pas prétendu en première instance et son administrateur, entendu par le Tribunal, a indiqué ne pas s'en souvenir. Dans la mesure où la bailleuse a affirmé n'avoir aucun objectif lié à une éventuelle augmentation de loyer, on ne saisit pas quelle difficulté ni quel obstacle l'aurait empêchée de convenir avec I_____ d'un accord portant sur la mise à disposition des surfaces actuellement louées aux intimés, par exemple en soumettant la validité de cet accord à la libération effective des locaux pour le cas où celles-ci viendraient à être libérées. L'appelante avait d'ailleurs déjà procédé d'une manière similaire avec I_____, en concluant dès février 2015 un contrat de bail portant sur des surfaces commerciales encore occupées, à l'époque, par D_____, et qui ont fait l'objet en mars 2015 d'une offre de reconduction de bail avec cette dernière jusqu'en 2021.

Pour tenter d'appuyer sa thèse, l'appelante a certes produit le contenu d'un courriel rédigé le 23 juin 2016 par K_____, représentant de I_____, exprimant son intérêt de principe pour la surface commerciale supplémentaire voisine, à savoir celle occupée par les intimés. Avec les intimés, il faut s'interroger sur la fiabilité d'un message rédigé huit mois après la notification du congé et la veille de l'échéance du délai de réponse fixé à l'appelante par le Tribunal. Quoi qu'il en soit, ce texte ne démontre aucune volonté ferme de la part de cette locataire, et encore moins la réalité d'une telle intention à la période pertinente, soit en octobre 2015 (date de la résiliation litigieuse). Le représentant de I_____ indique en effet que les conditions de ce bail éventuel doivent encore être discutées, puis approuvées par un organe de supervision interne (« *Board Approval* »).

Le message rédigé en juin 2016 par le représentant de I_____ ne révèle pas davantage une volonté ni un souhait de la part de cette locataire de maintenir le bail de dix ans au-delà de cette période dans l'hypothèse où la surface louée aux intimées était mise à sa disposition. Sur ce point, l'appelante ne formule que des suppositions, fondées sur aucun élément concret.

En résumé, le motif annoncé par l'appelante apparaît comme singulièrement dépourvu de substance, à la période pertinente d'octobre 2015. En effet, depuis la renonciation de D_____ à un nouveau bail débutant en 2016, l'appelante n'a rien entrepris de tangible pour mener à bien, avec I_____ ou un de ses représentants, la réunification effective des surfaces commerciales du rez-de-chaussée de son immeuble. Même s'il s'agit là de faits portant en partie sur une période postérieure à la date de résiliation, ils doivent être pris en considération dans la mesure où ils révèlent l'état d'esprit de l'appelante en octobre 2015.

A ce sujet, l'obtention de l'autorisation de construire APA 6_____ portant sur la réunification desdits locaux n'emporte pas la conviction. En effet, l'architecte J_____, entendu comme témoin, a expliqué avoir élaboré différents projets pour les surfaces commerciales ici en cause. Selon ses déclarations, les projets en question n'étaient pas coordonnés ni complémentaires les uns par rapport aux autres, l'intéressé s'étant limité à exécuter ce que les représentants de l'appelante lui demandaient. Ainsi, l'obtention d'une autorisation de construire n'est, dans le contexte susmentionné, pas la démonstration d'une volonté particulière, de la part de la bailleuse, de mettre en œuvre un projet plutôt qu'un autre. Le témoin J_____ mentionne même que, pour ce client, certaines autorisations de construire pourraient ne pas être suivies d'une réalisation.

Il s'ajoute à ce qui précède que l'appelante, ou la précédente propriétaire avec laquelle elle a fusionné tout en conservant le même administrateur, a par le passé démontré sa détermination à augmenter régulièrement et substantiellement le loyer de ses surfaces commerciales, y compris pour des locataires en place depuis de nombreuses années. Ainsi, G_____ a résilié une première fois le bail des intimés par courrier du 19 octobre 2005, avec pour conséquence un loyer majoré d'environ 40%, à compter de la fin 2006. Le loyer de D_____ a également connu une augmentation dès avril 2006, le loyer passant à ce moment-là à 1'400 fr. le m² selon les déclarations du témoin N_____ puis, en mars 2015, l'appelante s'est appuyée sur la proximité de la fin du terme fixe convenu en avril 2005 pour proposer la conclusion d'un nouveau bail avec un loyer majoré de presque 50% supplémentaires.

L'examen ci-dessus conduit ainsi à retenir que le motif du congé, tel qu'il a été invoqué par l'appelante, ne repose sur aucune réalité en octobre 2015 et ne constitue qu'un prétexte. Compte tenu de l'attitude de l'appelante et de la propriétaire précédente depuis plus de dix ans, il convient de retenir que le

véritable motif du congé est d'ordre économique, à savoir d'augmenter le loyer de cette partie des locaux du rez-de-chaussée, que cela soit avec les intimés, ou avec d'autres locataires. Il est possible que l'appelante ait aussi envisagé d'aboutir à ce résultat en procédant à une réunion de l'ensemble de ses locaux, mais son comportement démontre qu'elle a cherché à conserver la possibilité de maintenir une séparation entre ceux-ci, dans l'hypothèse où cela aurait été intéressant financièrement pour elle.

Il s'ensuit que la résiliation litigieuse, qui ne se fonde que sur un faux motif, contrevient aux règles de la bonne foi, dans le sens visé par l'art. 271 al. 1 CO, ce qui doit conduire à son annulation.

L'appelante fait enfin fausse route en soutenant que le congé litigieux aurait pu être fondé sur un motif économique, qui n'aurait pas été abusif en tant que tel. En effet, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, lorsque le motif invoqué à l'appui de la résiliation se révèle faux ou contraire à la vérité, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif légitime. Partant, il doit sans autre être annulé sans qu'il y ait lieu d'examiner si un autre motif aurait pu être valablement invoqué.

2.3 Le jugement entrepris sera, par conséquent, confirmé.

- 3.** A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir les dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 avril 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/180/2017 rendu le 1^{er} mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24138/2015.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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