

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24449/2014

ACJC/1552/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2016

Entre

A_____, _____, _____, appellant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2016, représenté par B_____, _____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

C_____, ayant son siège 1_____, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Lorenzo PARUZZOLO, avocat, route des Acacias 6, case postale 588, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 novembre 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/219/2016 du 10 mars 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 12 novembre 2014 pour le 31 août 2017 à A_____ (ci-après : le locataire) concernant les locaux professionnels d'environ 400 m² situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, (ch. 1 du dispositif) a accordé à A_____ une unique prolongation de son bail d'une année, échéant le 31 août 2018, (ch. 2 du dispositif) a autorisé le locataire à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois, (ch. 3 du dispositif) a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4 du dispositif) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5 du dispositif).

En substance, les premiers juges ont retenu que le motif du congé relatif au besoin propre de C_____ (ci-après : la bailleuse) de récupérer les locaux pour y transférer son exploitation, avait été démontré à satisfaction de droit. Depuis le début de la procédure, la motivation du congé n'avait pas varié; il ressortait des pièces produites que les baux des autres locataires du bâtiment avaient également été résiliés; la bailleuse avait d'ores et déjà commencé à s'installer dans les locaux. Le Tribunal a en outre considéré que le motif du congé ayant été établi, aucun congé repréailles ne saurait être retenu. Par conséquent, le congé était valable.

Le Tribunal a également retenu une prolongation d'une année du bail, échéant au 31 août 2018. En effet, il a estimé que la locataire occupait les locaux depuis trois ans et demi environ, que le congé lui avait été notifié plus de deux ans et demi avant son échéance et qu'il n'avait pas produit de preuve concernant ses recherches de locaux de remplacement. D'un autre côté, le Tribunal a considéré que le besoin de la bailleuse n'était pas véritablement urgent.

Finalement, le Tribunal a fait droit aux conclusions du locataire, en l'autorisant à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

- B. a. Par acte expédié le 29 avril 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Ses conclusions tendent à ce que la Cour de justice déclare son appel recevable, annule et mette à néant le jugement du 10 mars 2016, puis cela fait et statuant à nouveau, annule la résiliation de bail du 12 novembre 2014, et si mieux n'aime, lui accorde une prolongation de bail pleine et entière de six ans à compter de la dernière échéance, soit dès le 31 août 2017 jusqu'au 31 août 2023, et, en tout état, déboute C_____ de toutes autres conclusions.

Le locataire a invoqué implicitement la violation de l'art. 271 CO. Il a indiqué que l'autorité de première instance avait considéré que le besoin propre de la bailleuse avait été démontré à satisfaction de droit alors même qu'il n'avait pas entendu le Maire de la Commune 2_____, et qu'aucune preuve des procédures diligentées par la Commune 2_____ n'avait été apportée. La seule preuve sur laquelle le Tribunal s'est fondé résidait en les seules déclarations de ce dernier. Par conséquent, il y aurait disproportion évidente entre ses intérêts et ceux de la bailleuse, au regard de ses enjeux économiques. D_____ aurait été approché par des promoteurs et ses intérêts économiques seraient donc plus importants que ceux de la bailleuse.

Le locataire a également fait valoir, de façon implicite, la violation de l'art. 272 CO. Il avait investi des machines et du matériel conséquent dans les locaux. Il serait aussi très difficile de trouver un local commercial qui puisse lui permettre d'exercer son activité économique sans devoir mettre un terme à ses activités. L'intérêt du locataire à poursuivre son activité dans les locaux commerciaux primait sur la promotion immobilière de la bailleuse, qui n'avait pas non plus prouvé qu'il y avait péril en la demeure pour elle de récupérer les locaux à 1_____. L'opération immobilière de la bailleuse pourrait attendre 2023 car l'intimée devait s'attendre à ce que l'appelant n'entende pas accepter la résiliation de son bail. En outre, E_____ n'avait pas prouvé qu'elle allait s'implanter à 1_____, or c'est elle qui était locataire de la parcelle sise à 2_____.

b. Par acte déposé le 2 juin 2016, C_____ a répondu à l'appel et formé un appel joint. Elle s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité de l'appel de A_____, concluant, sur le fond, à son rejet. Sur appel joint, la bailleuse a conclu à ce que le chiffre 2 du dispositif du jugement soit annulé, puis, cela fait et statuant à nouveau, à ce que le congé notifié par la bailleuse le 12 novembre 2014 soit déclaré valable, qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée, que la procédure soit gratuite et que A_____ soit débouté de toutes autres conclusions.

La bailleuse a allégué des faits nouveaux, soit que le 24 mai 2016, un convoi spécial par camion avait pu acheminer deux nouvelles machines _____ dans le bâtiment de 1_____, où désormais une dizaine d'employés environ, sous contrat avec E_____ y travaillent de manière permanente. En outre, de nouveaux conteneurs avaient pu être ajoutés sur le site de 1_____, ainsi que le matériel de E_____ précédemment stocké dans les locaux de 3_____. La bailleuse a également indiqué être parvenue à un accord avec la locataire F_____ qui avait quitté les locaux loués à 1_____ le 30 avril 2016, après s'être vue attribuer dès le 1^{er} avril 2016 les locaux commerciaux précédemment occupés par E_____ à la 4_____ à 3_____.

La baillesse s'est plainte de la violation des art. 272 al. 1 et 2 CO et 4 CC. Selon elle, l'état de fait démontrait que la surface des locaux occupée par A_____ était trop grande pour ses besoins, puisqu'il avait sous-loué une partie des locaux à G_____. L'activité artisanale du locataire ne comportait pas de caractéristiques particulières. Contrairement à ce qu'il indiquait, le marché des locaux commerciaux disponibles dans le canton de Genève était actuellement propice et le locataire pouvait parfaitement trouver des locaux comparables ailleurs. Le bail a été résilié plus de deux ans et demi avant son échéance, ce qui constituait un temps largement suffisant pour retrouver des locaux dans le cas particulier, si tant est que le locataire eût fait des recherches sérieuses de locaux de remplacement, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. La baillesse avait un besoin de récupérer le plus rapidement possible toute la surface du bâtiment afin de pouvoir l'exploiter totalement en y transférant toute l'activité industrielle de E_____ déployée à 2_____ et causant des nuisances vers 1_____. La récupération totale visait également à pouvoir entreprendre des travaux de modification de la structure du bâtiment, ce qui n'était pas envisageable tant que les locataires étaient encore présents sur le site de 1_____. Compte tenu de l'intérêt absolument fondé de la baillesse de pouvoir récupérer les locaux aussi rapidement que possible, une prolongation de bail d'une année ne se justifiait pas en termes économiques prépondérants pour le locataire, au détriment du bailleur.

c. Par acte expédié le 23 juin 2016, A_____ a répondu à l'appel joint. Il s'en est rapporté à justice quant à sa recevabilité, concluant, sur le fond, à son rejet. Pour le reste, le locataire a pris les mêmes conclusions que dans son mémoire d'appel du 29 avril 2016.

Il a indiqué que la surface des locaux loués n'était pas trop grande pour ses besoins, sachant qu'en plus des locaux loués d'une surface de 400 m², il disposait d'une mezzanine de 200 m² dont il utilisait tout l'espace. Ce n'était qu'une surface de 119 m² qu'il sous-louait. L'activité de _____ du locataire comportait des caractéristiques particulières et ne pouvait être exercée dans n'importe quels locaux, sachant que l'utilisation de produits chimiques, inflammables et toxiques nécessitait que les locaux soient aérés et extrêmement bien ventilés. Par ailleurs, les bruits engendrés par l'activité étaient conséquents et risqueraient de déranger le voisinage selon la situation des locaux. Le locataire n'avait pas trouvé de locaux équivalents pour un prix abordable qui ne le mènerait pas à la faillite. Par ailleurs, un déménagement lui coûterait près de 50'000 fr., somme qu'il ne pouvait se payer, sans mettre son entreprise en danger. Ainsi, l'intérêt du locataire à poursuivre son activité économique primait sur la promotion immobilière de la baillesse.

d. Par acte expédié le 18 juillet 2016, la baillesse a répliqué à la réponse à l'appel joint de A_____. Elle a intégralement persisté dans ses conclusions d'appel joint du 2 juin 2016.

La baillesse a indiqué que l'activité artisanale du locataire pouvait être exercée dans d'autres locaux industriels du canton. Le prix du déménagement de 50'000 fr. était contesté. Le locataire ne pouvait pas non plus alléguer les difficultés liées à la remise des locaux et à la prolongation de bail en lien avec le sous-locataire, dans la mesure où celui-ci avait loué des locaux pour le 1^{er} août 2016 dans la zone industrielle de 1_____. Le locataire est en mesure d'en faire autant, des locaux industriels étant disponibles dans la zone de 1_____. L'aménagement des machines ne pouvait débuter dans cette partie du complexe immobilier que par la récupération de toute la surface et l'enlèvement de la séparation artificielle. Pour le surplus, la baillesse a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

e. Par courrier du 4 août 2016, le locataire a indiqué qu'il n'avait pas d'observations complémentaires à formuler et qu'il persistait dans l'intégralité de ses conclusions.

f. Par courrier du 15 août 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 23 août 2012, H_____, alors propriétaire, et A_____, ont conclu un contrat de bail portant sur la location de locaux professionnels d'environ 400 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble à 1_____.

Les locaux étaient destinés à l'usage _____.

Les dépendances étaient constituées de deux places de parking extérieures situées dans la cour.

b. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2017, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de douze mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 59'076 fr.

c. Le locataire a sous-loué une partie des locaux, soit 119 m², à G_____,_____.

d. Par courrier du 6 octobre 2014, la baillesse a informé le locataire être la nouvelle propriétaire du bâtiment sis 1_____ et lui a demandé de bien vouloir respecter les conditions du bail et libérer tous les objets ou éléments qui se trouveraient dans des espaces non prévus contractuellement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Les places de parking extérieures seraient redistribuées selon le nombre de places inscrit sur le bail. Elle a ajouté que, comme le lui avait mentionné l'ancien propriétaire, celui-ci n'avait autorisé aucune sous-location. Il était donc demandé au locataire de bien vouloir rétablir une situation conforme au contrat.

e. Par pli du 16 octobre 2014, le conseil du locataire a demandé que C_____ justifie sa qualité de propriétaire, que lui soient indiqués les objets ou éléments qui se trouveraient dans des espaces non prévus contractuellement, ainsi que la manière dont elle entendait redistribuer les places de parking. Le bail portait sur deux places déterminées et il souhaitait avoir connaissance du projet de redistribution avant d'y donner ou non son accord. Il a admis la sous-location partielle, laquelle avait été autorisée par H_____.

f. Par courrier du 12 novembre 2014, le conseil de la bailleuse a fourni une attestation de Me I_____, notaire, concernant la qualité de propriétaire de celle-ci. Il a expliqué que sa mandante exploitait une entreprise située sur la commune 2_____ proche d'une zone d'habitations subissant des nuisances, principalement par le déchargement des camions. Sa cliente avait donc acheté le bâtiment litigieux afin d'y déplacer sa production 2_____ et occuper à terme l'intégralité de la surface du complexe immobilier. Pour ces raisons, le bail du locataire ne serait pas renouvelé et était résilié pour sa prochaine échéance au 31 août 2017 selon avis officiel annexé. Toutes les autres entreprises locataires de surfaces dans l'immeuble se voyaient notifier simultanément une résiliation de leur bail.

g. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La cause a été déclarée non conciliée à l'audience du 31 mars 2015.

h. Par pli du 1^{er} avril 2015, le conseil du locataire a maintenu la contestation de la résiliation. Cela étant, le fait qu'une partie des locaux était sous-louée rendait la situation plus compliquée, dans la mesure où il fallait trouver des locaux pour deux entreprises à la même date. Afin de faciliter l'éventualité du départ de son mandant, il était demandé à la bailleuse de se déterminer quant à la possibilité pour le locataire de restituer les locaux de manière facilitée en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin de chaque mois, ceci que ce soit avant l'échéance du bail ou ultérieurement, ainsi que la possibilité de restituer les locaux en deux fois à des dates différentes, soit, d'une part, la partie des locaux occupée par le locataire et, d'autre part, la partie sous-louée.

i. L'affaire a été portée devant le Tribunal le 11 mai 2015.

Le locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant au 31 août 2023, et à ce qu'il soit autorisé à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Il a expliqué sous-louer une partie des locaux à G_____ qui avait procédé à des travaux de séparation en posant une paroi amovible sur une partie de la hauteur des locaux. L'enseigne de ce dernier était clairement visible et [REDACTED] H_____, qui travaillait régulièrement sur place directement en face des locaux litigieux,

était informé de cette sous-location et l'avait autorisée. Pour le locataire, la résiliation de bail constituait une mesure de représailles à la suite du courrier de son conseil sollicitant des explications au sujet des reproches peu clairs formulés à son encontre. Il était en outre étonnant que la bailleuse n'ait pas mentionné sa volonté d'emménager dans les locaux dans son courrier du 6 octobre 2014. A défaut d'annulation du congé, le locataire sollicitait une prolongation de son bail de six ans, ayant procédé à des investissements importants pour exploiter son entreprise dans les locaux, lesquels n'étaient pas encore amortis. En outre, un déménagement de lourdes machines était très onéreux.

j. Dans sa réponse du 16 juillet 2015, la bailleuse a conclu au rejet de la requête.

Elle a expliqué être étroitement liée et complémentaire dans ses activités avec la société E_____ avec laquelle elle partageait le même administrateur unique et actionnaire. La production de E_____ et ses ouvriers se trouvaient dans les locaux à 2_____. Cette société était en litige avec la commune 2_____ en raison de nuisances que son activité occasionnait par l'arrivée de camions de marchandises proche d'une zone d'habitations et de villas. Par l'intermédiaire de la bailleuse, l'administrateur unique des deux sociétés avait ainsi acquis le bâtiment litigieux afin d'y réunir et développer toutes ses activités commerciales et industrielles sur ce site. Les trois locataires du bâtiment, soit A_____, J_____ et F_____, avaient ainsi reçu leur congé simultanément le 12 novembre 2014 pour l'échéance respective de leur bail. En novembre 2014, la bailleuse avait pu investir une partie des locaux disponibles au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, soit une surface d'environ 1'200 m², qui était utilisée par l'ancien propriétaire. Elle avait déjà installé des machines industrielles lui appartenant, à l'intérieur du bâtiment. Il n'existait aucun lien de causalité ou aucune forme de représailles entre le courrier du conseil du locataire du 16 octobre 2014 et la résiliation de bail.

A l'appui de son mémoire elle a notamment produit les résiliations de bail des autres locataires du bâtiment.

k. Lors de l'audience du 30 octobre 2015 du Tribunal, les parties ont admis que K_____ n'avait pas de personnalité juridique et que, par conséquent, A_____ était l'unique partie demanderesse, et ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Le conseil du locataire a déposé un chargé de pièces complémentaires comprenant une liste de machines et objets à déménager, ainsi qu'un devis de déménagement du 18 mai 2015 de la société L_____ pour un montant de 29'500 fr.

D_____, administrateur unique de la bailleuse, a confirmé qu'il avait acheté les locaux de 1_____ pour y emménager et qu'il ne s'agissait pas d'un investissement. L'ancien propriétaire savait que la société achetait les locaux pour s'y installer et que les baux allaient être résiliés, il n'y avait pas d'autre solution.

Ils étaient en procédure avec la Commune 2_____ depuis trois ans. Leur fabrique se trouvait véritablement dans le village 2_____ et, avec le temps, elle s'était agrandie. Les flux de camions dans le village posaient maintenant véritablement problème, car ils étaient dans une zone villas et cela créait des nuisances pour les voisins. Les procédures initiées à leur encontre par la Commune concernaient les conteneurs entreposés sur le terrain, ainsi que les problèmes liés à l'accès des camions. Ils avaient aussi un litige relatif à un terrain d'environ 400 m² appartenait à la Commune, qui souhaitait le récupérer. Cela couperait leur propre terrain et leur poserait un problème pour l'entrée des camions. Leur but était de libérer les locaux à 2_____ et de déplacer l'intégralité de leur activité à 1_____. Ils avaient déjà récupéré deux surfaces à 1_____, une d'environ 890-900 m² et l'autre d'environ 350 m², ainsi que des bureaux de 200 m² au 1^{er} étage. Ils avaient une partie de leurs machines à 2_____, le reste étant à 1_____, car il n'y avait pas suffisamment de place à 2_____. Les machines pour _____ étaient à 1_____, les activités d'assemblage et de vente se trouvant toujours à 2_____. Cela faisait déjà quatre mois qu'ils avaient commencé la production à 1_____. Une machine avait été déplacée depuis 2_____ et deux autres avaient été acquises pour être installées à 1_____. A 2_____, ils disposaient de 4000 m² sur lesquels travaillaient une cinquantaine d'employés et ils étaient déjà à l'étroit dans ces locaux. Ils avaient donc besoin de la totalité de la surface à 1_____ pour pouvoir y déplacer leur activité actuellement à 2_____. La surface disponible à 1_____ risquait même d'être insuffisante et ils pensaient devoir agrandir un hangar. Ils ne savaient pas encore ce qu'ils feraient des locaux à 2_____ dont ils étaient propriétaires, ceux-ci étant en zone villas. Ils allaient probablement vendre le terrain à un promoteur pour qu'il y construise des villas. D_____ ne disposait pas des fonds pour faire lui-même la promotion, mais il avait des contacts avec des promoteurs qui étaient intéressés par le terrain. La future vente 2_____ lui permettrait de rembourser une partie de la dette hypothécaire de 1_____. Il serait éventuellement possible de louer les locaux 2_____ à J_____, mais cela l'étonnerait que la Commune soit d'accord, car elle exerçait depuis plusieurs années une pression importante pour mettre un terme à l'activité industrielle sur leur terrain et implanter des villas, conformément à la destination de la zone.

Le contrat de bail conclu entre E_____ et, à l'époque, la M_____, était toujours en vigueur, soit jusqu'au 30 juin 2016. Ils ne comptaient pas le résilier. Ils aimeraient pouvoir transférer ce bail à F_____, afin qu'elle libère ses locaux à 1_____. Cette question était actuellement en discussion. Ils souhaitaient abattre la cloison séparant les locaux loués par le locataire de ceux qu'ils occupaient déjà et également agrandir l'immeuble. L'activité d'assemblage se ferait dans les locaux loués par le locataire et le stockage au 1^{er} étage. Ils n'excluaient pas de libérer le locataire au cas où il devrait trouver des locaux de remplacement, même si son locataire ne partait pas en même temps. Toutefois, il ne leur avait jamais fait part d'un projet concret ou fait de proposition en ce sens.

Le locataire a expliqué qu'il avait besoin de locaux lui permettant d'entreposer ses machines. Par conséquent, si les locaux se trouvaient à l'étage, cela devenait compliqué. Ses machines étaient grandes, mais il était possible de les démonter et un grand monte-charge dans le bâtiment suffisait en principe. En général, il ne devrait pas y avoir de souci particulier lié à leur poids, même si les étages de certains bâtiments n'étaient pas conçus pour accueillir des machines de ce type. Les surfaces qu'il avait trouvées étaient en général trop grandes ou trop petites. Il lui fallait 200 à 300 m². Il y avait aussi parfois des problèmes de prix qui étaient trop élevés. Il avait vu des annonces pour des locaux qui auraient éventuellement pu convenir, mais dont le prix était trop élevé. Il était en mesure de payer un loyer de 4'000 fr. maximum, pour 200 à 300 m². Actuellement, il occupait personnellement 300 m², sur un total de 400 m², mais était prêt à prendre une surface jusqu'à 200 m² pour rester dans cette fourchette de 4'000 fr. maximum. Il était en effet conscient qu'il n'allait pas retrouver des locaux au prix qu'il payait actuellement. Le sous-locataire lui versait un loyer de 1'620 fr. par mois. Sa société avait été créée en juillet 2000 et il avait deux employés. Auparavant, ils étaient locataires d'autres locaux à 3_____. Il avait déménagé en 2008.

D_____ a déclaré que si le locataire devait trouver des locaux, il était disposé à lui prêter un camion pendant une journée pour l'aider à déménager, ce dont le locataire a pris note.

I. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions à l'audience du 15 janvier 2016. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, p. 928).

Le 12 novembre 2014, le bail portant sur la location de locaux professionnels d'environ 400 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, a été résilié pour le 31 août 2017. Le loyer annuel du local artisanal d'environ 400 m² est de 59'076 fr., soit de 4'923 fr. par mois. La valeur litigieuse de la présente cause est supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

2.2 L'acte d'appel a été envoyé par la Cour le 2 mai 2016 et a été reçu par le conseil de la bailleresse le lendemain.

Déposés le 2 juin 2016, la réponse et l'appel joints ont été interjetés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC) et sont dès lors recevables.

- 3.** La locataire soutient que le Tribunal a violé l'art. 271 CO, en considérant que le besoin propre de la bailleresse avait été démontré à satisfaction de droit, alors

même qu'il n'avait pas entendu le maire de la Commune 2_____, qu'aucune preuve concernant les procédures diligentées par la Commune 2_____ n'avait été rapportée. La seule preuve sur laquelle le Tribunal s'était fondé résidait en les seules déclarations de ce dernier. Par conséquent, il y aurait disproportion évidente entre les intérêts de l'intimée et ceux de l'appelant, surtout au regard des enjeux économiques pour celui-ci. D_____ aurait été approché par des promoteurs et ses intérêts économiques seraient donc plus importants que ceux de la bailleuse.

3.1 Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus « manifeste » de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2^{ème} édition, n. 6, ad art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, op. cit, loc cit.). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant le congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190, consid. 2). 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, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010). Plus particulièrement, un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles

de la bonne foi (ACJC/1273/2005 du 14 novembre 2005). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, 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. Le bailleur n'a pas à démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve. Faute de preuve par le locataire de son caractère abusif, le congé est valable (ACJC/1154/2009).

3.2 En l'espèce, le locataire n'a pas démontré que la résiliation était abusive et contrevenait aux règles de la bonne foi. La mauvaise foi de la bailleuse n'a pas été démontrée. La résiliation repose sur un intérêt digne de protection, à savoir l'exercice par la bailleuse de ses activités professionnelles dans les locaux litigieux. Il n'a pas non plus été démontré que la bailleuse avait adopté une attitude déloyale, ni que la résiliation résultait d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou que le motif était manifestement un prétexte. En outre, il n'a pas non plus été démontré que le congé est purement chicanier. Au vu des éléments, il apparaît au contraire que le congé répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Il résulte de la procédure que les baux des autres locataires ont également été résiliés et que la bailleuse a d'ores et déjà commencé à s'installer dans les locaux. Elle a par ailleurs durant la procédure installé plusieurs machines et des employés travaillent dans les locaux qu'elle occupe. Le fait qu'elle n'ait pas prouvé faire l'objet de plaintes à 2_____ et qu'elle entende y développer un projet immobilier ne saurait être constitutif d'un abus de droit.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré que le congé était valable. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera en conséquence confirmé.

- 4.** Selon l'appelant, le Tribunal a également violé l'art. 272 al. 1 CO, en lui accordant, à tort, une prolongation unique d'une année de son bail, soit jusqu'au 31 août 2018.

Selon l'intimée, le Tribunal a violé l'art. 272 al. 1 et 2 CO, ainsi que l'art. 4 CC en accordant une prolongation de bail. Selon elle, aucune prolongation n'était justifiée.

4.1 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. 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 les 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 de 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 p. 198; 102 II 254). Si le locataire a procédé, à ses risques et périls, à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2015 du 11 mai 2015; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 43 et 28 ad art. 272 CO). Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif; s'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient - lié à la résiliation elle-même - ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18 avril 1994 C c/ X. SA). L'octroi d'une prolongation suppose également, 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 cons. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JT 1977 I 558). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde 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 et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Ce choix doit lui permettre de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009, consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 précité consid. 3.2).

Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014), le Tribunal fédéral a rappelé que le pouvoir d'appréciation dont disposait le juge ne signifiait pas qu'il pouvait décider à sa guise mais qu'il devait, au contraire, motiver son choix et exposer dans son jugement les motifs ayant emporté sa conviction (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arrêts cités). Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de

prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, n. 35 et 36 ad art. 272b CO). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans un cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010).

4.2 En l'occurrence, le locataire occupe les locaux depuis un peu plus de quatre ans. Le congé lui a été notifié plus de deux ans et demi avant son échéance. En outre, il n'a produit aucune preuve concernant ses recherches de locaux de remplacement. Le locataire n'a pas démontré que ses critères de recherche seraient à ce point particuliers qu'ils l'empêcheraient de trouver un local adéquat durant la période relativement longue allant de la résiliation du bail le 12 novembre 2014 pour son échéance le 31 août 2017. Ainsi, durant ce laps de temps, le locataire devrait pouvoir trouver des locaux convenables, pour autant qu'il entreprenne les recherches nécessaires. D'un autre côté, le besoin de la bailleuse n'est pas véritablement urgent.

En conséquence, une unique prolongation de bail d'une année, échéant au 31 août 2018, concilie de manière équitable les intérêts opposés des parties. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera en conséquence confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 avril 2016 par A_____ contre les chiffres 1 et 2 du jugement JTBL/219/2016 rendu le 10 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24449/2014-2.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 2 juin 2016 par C_____ contre le chiffre 2 de ce jugement.

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; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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