

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25122/2019

ACJC/801/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 20 JUIN 2024

Entre

A _____ **SARL**, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 mars 2023 (JTBL/275/2023), représentée par Me Florine KUNG, avocate, rue des Granges 24, 1530 Payerne (VD),

et

B _____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, CP 219, 1211 Genève 8

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 juin 2024

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement JTBL/275/2023 du 31 mars 2023, reçu par A_____ SARL le 11 avril 2023, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité du congé notifié le 4 octobre 2019 à A_____ SARL pour le local grillagé d'environ 10 m² situé au 1er sous-sol de l'immeuble sis 8, route 1_____, à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié à A_____ SARL pour la station-service, le local-bureau au rez-de-chaussée, ainsi que pour les locaux au sous-sol de l'immeuble sis 8, route 1_____, à C_____ (ch. 2), et a octroyé à A_____ SARL une prolongation de bail de 4 ans pour les locaux mentionnés sous chiffre 2, soit jusqu'au 30 avril 2024 (ch.3).

Statuant sur demande reconventionnelle de B_____, le Tribunal a débouté celle-ci de ses conclusions en évacuation (ch. 4).

Statuant sur les deux demandes, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

- B.** **a.** Par acte expédié le 16 mai 2023 à la Cour de justice, A_____ SARL a formé appel contre les chiffres 2 et 3 du dispositif de ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu principalement à ce que la Cour annule le congé qui lui a été notifié pour la station-service et le local-bureau au rez-de-chaussée ainsi que pour les locaux en sous-sol de l'immeuble sis 8, route 1_____, à C_____ et, subsidiairement, à ce que la Cour lui octroie une prolongation de bail de 6 ans pour les locaux mentionnés, soit jusqu'au 30 avril 2026.

Préalablement, A_____ SARL a conclu nouvellement à la jonction de la présente cause avec la cause C/2_____/2020.

Elle a produit des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 21 juin 2023 expédiée à la Cour le 22 juin 2023, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. A_____ SARL a déposé des pièces nouvelles.

d. Par courrier du 26 octobre 2023, la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par avenant du 23 septembre 2010, A_____ SARL, dont D_____ est associé gérant président, a repris comme locataire un contrat de bail à loyer ayant pour objet une station-service, un local-bureau au rez-de-chaussée et des locaux au sous-sol de l'immeuble sis 8, route 1_____, à C_____.

Les précédents locataires étaient E_____ SARL (dont D_____ est l'associé gérant) et F_____ SARL (dont G_____ est l'associé gérant).

B_____, représentée à l'époque par la H_____, est la bailleuse.

Aux termes du contrat repris, dont les clauses et conditions demeuraient inchangées selon l'avenant, la durée du bail était de 10 ans, soit du 1^{er} mai 2010 au 30 avril 2020. A défaut d'annonce de résiliation six mois avant la fin du bail, le contrat était renouvelé pour une durée de cinq ans.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une station-service et d'un atelier de réparation de voitures.

Le loyer annuel de 49'464 fr. (4'122 fr. par mois) était réputé indexé à l'ISPC.

b. G_____ et D_____ avaient acquis le fonds de commerce du précédent exploitant des mêmes installations.

L'article 2 du contrat de vente de fonds de commerce du 15 mars 2010, mentionnait notamment les baux à loyer suivants :

« Un contrat de bail « locaux commerciaux ». Objet de la location : une station-service, un local-bureau au rez-de-chaussée et les locaux au sous-sol de l'immeuble, sis à la route 1_____ 8, [code postal] C_____. Loyer annuel de CHF 48'000.- (quarante huit mille francs suisses).

Cinq contrats de bail « garage ». Objet de la location : parkings intérieurs au premier sous-sol n° G-83, G-84, G-85, G-86, G-87, G-88. Loyers annuels totaux : CHF 6'000.- (six mille francs suisses). »

En préambule du contrat, il était indiqué que « les propriétaires des objets donnés à bail étaient représentés par la H_____ à Genève ».

c. Des places de parking, propriété de la I_____, sont situés dans une partie de l'atelier au sous-sol.

d. Par courrier du 22 juillet 2015, la H_____ a fait grief à D_____ d'avoir laissé ses ouvriers procéder à des essais de véhicules à vive-allure et à contre-sens dans le parking, selon ce qui lui avait été rapporté. Au vu de la dangerosité de tels agissements, il incombait à la locataire de les empêcher à l'avenir (pièce 9 bailleresse).

e. Par contrat du 3 avril 2017, A_____ SARL et D_____ ont pris à bail auprès de B_____ un local grillagé d'environ 10 m², destiné à l'usage d'un dépôt, au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 8, route 1_____, pour un loyer annuel de 1'440 fr. (120 fr. par mois).

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} mars 2017 au 28 février 2018; il était renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation trois mois avant le terme.

f. Par courrier du 4 avril 2017, la H_____ a demandé à A_____ SARL d'installer une plaquette conforme à l'usage sur sa boîte à lettres, de lui faire parvenir une police d'assurance pour le stockage de pneus dans le local grillagé et de demander à ses ouvriers de ne plus accéder à l'atelier par le rez-de-chaussée de l'immeuble. Il était par ailleurs sollicité d'une entreprise tierce domiciliée à

l'adresse de la locataire de contacter la régie afin de signer un contrat de bail (pièce 10 bailleresse).

g. Par courrier du 4 août 2017, la H_____ a rappelé à la locataire que les portes de l'atelier devaient rester fermées aux fins de sauvegarder la tranquillité des habitants de l'immeuble (pièce 11 bailleresse).

h. Un habitant de l'immeuble s'est adressé à la H_____ par courrier du 8 mai 2018 pour se plaindre d'émanation d'odeurs et de particules fines du garage exploité par A_____ SARL, la porte reliant l'atelier de mécanique et l'allée de l'immeuble étant systématiquement bloquée en position ouverte (pièce 12 bailleresse).

i. La H_____ s'est plainte auprès de la locataire par courrier du 26 juin 2019, notamment au sujet de l'entrepôt d'objets devant les cellules des portes automatiques du garage, ainsi que le dépôt de batteries dans le hall de l'immeuble (pièce 13 bailleresse).

j. Par avis séparés du 4 octobre 2019, la bailleresse a résilié, pour le 30 avril 2020, le bail relatif à la station-service, au local-bureau au rez-de-chaussée et aux locaux au sous-sol de l'immeuble sis 8, route 1_____, ainsi que le bail relatif au local grillagé d'environ 10 m² au 1^{er} sous-sol du même immeuble.

k. Dès le 1er novembre 2019, la gestion de l'immeuble sis 8, route 1_____ a été reprise par J_____.

l. Par requête du 5 novembre 2019, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 18 janvier 2021 et portée devant le Tribunal le 18 février 2021, A_____ SARL a conclu principalement à l'annulation des résiliations du 4 octobre 2019. Subsidiairement, elle a sollicité une prolongation des deux baux de six ans, soit jusqu'au 30 avril 2026.

Elle a relevé que la résiliation du bail portant sur le local grillagé ne pouvait en tout état de cause intervenir que pour le prochain terme de celui-ci, soit le 28 février 2021.

m. Dans sa réponse du 26 mai 2021, B_____ a conclu à la validation des résiliations des deux contrats de bail pour le 30 avril 2020 et a formé une demande reconventionnelle en évacuation de A_____ SARL de l'ensemble des objets loués, avec demande d'exécution directe.

La bailleresse a allégué que la résiliation était notamment motivée par les plaintes des voisins au sujet de nuisances générées par l'activité de la locataire, qui s'était grandement développée. Celle-ci avait en outre condamné l'accès entre le parking sous-terrain et l'immeuble d'habitation voisin et entreposé sans droit des objets sur des places de parkings louées dans le sous-sol dudit immeuble.

B_____ a relevé que le bail du local grillagé était lié à celui portant sur les autres objets. Elle l'avait ainsi résilié pour le même terme, bien que sa prochaine échéance, soit le 28 février 2020, était antérieure.

n. La locataire a conclu au rejet de la demande reconventionnelle par écriture du 20 août 2021. Elle a contesté déployer des activités non conformes à l'usage prévu des objets litigieux, soit l'exploitation d'un atelier mécanique.

o. D_____ a déclaré, lors de l'audience du Tribunal du 8 octobre 2021, que tout s'était toujours bien passé tant avec la bailleuse qu'avec les voisins antérieurement à la résiliation des baux de A_____ SARL. Aucun reproche ne lui avait été fait. L'ancien gérant de l'immeuble auprès de la H_____ ne lui avait jamais fait part de plaintes de voisins. Le bruit du sous-sol ne pouvait pas se propager dans l'immeuble au-dessus. Il n'avait jamais reçu d'instructions au sujet de la fermeture de la porte de l'atelier, utilisée pour rentrer et sortir les véhicules, ainsi que de la porte pour piétons adjacente.

Les cinq places situées à l'intérieur de son atelier représentaient 70% de la surface de l'atelier.

Le chiffre d'affaires de la société s'était fortement développé en dix ans.

Il avait appris les motifs du congé au cours de la procédure, le nouvel interlocuteur auprès de la nouvelle régie n'étant pas au courant de son dossier.

Il avait mandaté une régie de la place dès 2019 afin de trouver des locaux de remplacement pour le garage. Il consultait par ailleurs les annonces et se renseignait auprès de ses partenaires commerciaux.

p. A l'audience du Tribunal du 25 février 2022, B_____ a confirmé la préexistence de la station-service et du garage à la reprise de leur exploitation par A_____ SARL. Les précédents locataires faisaient de la petite mécanique, comme par exemple des vidanges.

Elle avait résilié les baux, car elle souhaitait les récupérer pour « étudier ce qu'on pourrait éventuellement faire ».

Après la reprise, certains problèmes d'exploitation étaient survenus, en particulier de sécurité. Il s'agissait notamment d'essais de voitures dans un sens interdit.

Elle avait également appris en 2017 qu'un autre garage, qui avait une exploitation en lien avec les voitures anciennes, était inscrit au Registre du commerce à la même adresse alors qu'il n'avait pas conclu de contrat de bail à loyer. Elle avait craint des risques d'incendie et d'être responsable dans un tel cas.

En 2018, la régie avait écrit à A_____ SARL en raison d'émanations olfactives dans les étages de l'immeuble, D_____ laissant les portes ouvertes, de passages

d'ouvriers avec des chaussures sales par l'entrée de l'immeuble et de stockage de pneus lui faisant craindre un risque d'incendie.

B_____ ne savait toujours pas ce qu'elle allait faire des locaux.

C'était lors d'une réunion de l'ensemble des propriétaires en 2019 qu'elle avait appris que le local en sous-sol comprenait des places de parking propriété de la I_____. Elle n'avait pas clarifié la situation avec celle-ci.

q. A l'issue de l'audience du Tribunal du 25 février 2022, A_____ SARL a déposé une attestation délivrée par la fiduciaire K_____ SARL, datée du 22 novembre 2021. Après lecture des comptes ainsi que des documents fournis par A_____ SARL, la fiduciaire attestait d'une augmentation du chiffre d'affaires, entre 2011 et 2020, d'environ 2'114%, soit un chiffre d'affaires de 2'587'264 fr. pour l'année 2020.

r. A l'audience du Tribunal du 17 juin 2022 a été entendu comme témoin L_____, habitant l'immeuble depuis 1968. Il a déclaré que la configuration de la station-service et de l'intérieur du garage était restée la même depuis 1968. Lorsque le garage était ouvert, les habitants pouvaient le traverser par commodité, si l'exploitant les y autorisait, ce qui était le cas de D_____. Cette voie d'accès à l'immeuble n'avait jamais été possible durant les heures de fermeture du garage. L'exploitation de celui-ci ne générait pas de nuisances (bruit ou saleté) dans l'immeuble.

s. Le Tribunal a effectué un transport sur place en date du 31 octobre 2022.

A teneur du procès-verbal, le Tribunal a pris des photographies des « cinq places » de parking, des « *places litigieuses à l'intérieur du local* », des places « *G1 et G2* », de « *l'ancienne place 86* », et de « *la place HA12 louée à la I_____* ». En relation avec « *les places litigieuses à l'intérieur du local* », le procès-verbal indique que « *la partie demanderesse n'est pas capable de faire la limite de propriété entre Madame B_____ et la I_____* ».

Le procès-verbal ne permet pas de mettre en relation les places susmentionnées avec les photographies annexées.

t. B_____ a produit le 1^{er} décembre 2022, les pièces 9 à 13 mentionnées ci-dessus sous let. C. d et f à i. Ces pièces ont été transmises le 6 décembre 2022 à la locataire.

Par courrier adressé au Tribunal le 12 décembre 2022, A_____ SARL a conclu à ce que ces pièces soient écartées de la procédure, sans se prononcer sur leur contenu.

u. Dans leurs plaidoiries finales reçues par le Tribunal le 31 janvier 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A_____ SARL a notamment évoqué le fait qu'en juillet 2012, elle avait pris à bail des places de parking à l'extérieur de l'atelier auprès de la I_____ en vue du développement de son activité.

B_____ a notamment relevé que la locataire avait développé une activité plus importante que celle exercée par les précédents exploitants, impliquant des risques pour la sécurité de l'immeuble d'habitation.

v. A_____ SARL a répliqué le 15 février 2023, en persistant dans ses conclusions.

w. Le Tribunal a admis la validité du congé donné par la bailleuse, car celle-ci avait démontré, à satisfaction de droit, la véracité du motif du congé, soit le développement de l'activité de la locataire générant des problèmes de cohabitation avec l'immeuble locatif au-dessus des locaux litigieux.

La locataire n'avait pas tenté de démontrer qu'elle aurait donné suite aux différentes demandes qui lui avaient été présentées au cours du bail.

Il n'existait donc pas de motif contrevenant aux règles de la bonne foi.

Une unique prolongation de bail de quatre ans a été accordée à la locataire, au terme d'une pesée des intérêts en présence. Le Tribunal a considéré que la bailleuse n'avait pas encore formellement de projet pour le futur usage des locaux. Il a tenu compte de la relativement longue durée du bail, ainsi que de la difficulté à retrouver des locaux adaptés à l'exploitation d'un garage.

D. Dans une procédure parallèle C/2_____/2020, A_____ SARL conteste les congés qui lui ont été signifiés par la I_____ s'agissant des baux et loyers relatifs aux parkings. Les faits pertinents suivants résultent de ladite procédure :

a. Par contrats du 30 juillet 2012, A_____ SARL a pris à bail auprès de la M_____, également représentée par la H_____, un ensemble de places de parking intérieures, destinées uniquement au stationnement de véhicules.

Un contrat portait sur des places situées au premier sous-sol de l'immeuble sis 10a, Route 1_____, soit les nos GA-83, GA-84, GA-85, GA-86, GA-87 et GA-88. L'échéance contractuelle annuelle avait été fixée au 31 juillet.

Trois autres contrats portaient respectivement sur les places nos GA-89, GA-90 et GA-91 (situées au premier sous-sol du même immeuble), sur les places nos HA-86 et HA-12 (situées au premier sous-sol de l'immeuble sis 12a, Route 1_____), ainsi que sur les places nos G-01, G-02, G-71, G-72, G-73 et G-74 (situées au premier sous-sol de l'immeuble sis 10, route 1_____). L'échéance annuelle de ces contrats avait été fixée au 31 août.

b. Par avenant du 6 juillet 2015, il a été prévu que A_____ SARL occuperait la place no G-32 au deuxième sous-sol de l'immeuble sis 10, route 1_____ au lieu de la place GA-86.

c. Par courriers recommandés du 21 janvier 2020, la I_____ s'étant substituée à la M_____ dans la qualité de bailleresse, a résilié la totalité des baux de A_____ SARL.

d. Par requête du 2 avril 2020, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 24 août 2020 et portée devant le Tribunal le 23 septembre 2020, A_____ SARL a conclu à la constatation de la nullité de l'ensemble des résiliations, des baux, subsidiairement à leur annulation et plus subsidiairement à la prolongation des baux jusqu'au 31 août 2026, respectivement jusqu'au 31 juillet 2026.

e. Selon la locataire, toutes les résiliations étaient frappées de nullité, faute de leur notification sur formule officielle. L'ensemble des places de parkings était accessoire au contrat de bail à loyer portant sur la station-service et l'atelier de réparation de voitures conclu avec B_____. En tout état de cause, la bailleresse n'avait présenté aucun motif valable pour justifier les résiliations litigieuses.

f. Dans sa réponse du 19 novembre 2020, la I_____ a conclu au déboutement de A_____ SARL de toutes ses conclusions et à la validation des congés. Elle a formé une demande reconventionnelle en évacuation de A_____ SARL de l'ensemble des places louées, avec demande d'exécution directe.

g. La bailleresse a allégué que les contrats portant sur les places de parking avaient été résiliés en raison d'un usage non conforme à celui prévu par les contrats. Des objets, dont des pneus et des substances inflammables, étaient notamment stockés sur certaines d'entre elles.

h. Par écriture du 12 février 2021, la locataire a conclu au rejet de la demande reconventionnelle. Sur demande principale, elle a persisté dans ses conclusions.

Préalablement, A_____ SARL a conclu à l'assignation en qualité de partie dénoncée de B_____.

B_____ a refusé d'intervenir dans la procédure par courrier déposé au Tribunal le 23 avril 2021.

i. Le Tribunal a instruit parallèlement les procédures C/25122/2019 et C/2_____/2020. Le 31 octobre 2022, il a procédé à une inspection locale dans les deux procédures.

j. Par jugement JTBL/276/2023 du 31 mars 2023, reçu par A_____ SARL le 11 avril 2023, le Tribunal a déclaré valables les congés notifiés à A_____ SARL relativement aux places de parking nos G-01, G-02, G-71, G-72, G-73, G-74, HA86, HA12, GA-89, GA-90, GA-91, GA-83, GA-84, GA-85, GA-87 et GA-88 (ch. 1 du dispositif).

Statuant sur demande reconventionnelle de la I_____, le Tribunal a condamné A_____ SARL à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle était responsable et de ses biens les places de parking nos G-01, G-02, G-71, G-

72, G-73, G-74, HA86, HA12, GA-89, GA-90, GA-91, GA-83, GA-84, GA-85, GA-87 et GA-88 (ch. 2).

Le Tribunal a également autorisé la I_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SARL dès l'entrée en force du jugement (ch. 3).

k. Par acte expédié le 16 mai 2023 à la Cour, A_____ SARL a formé appel contre les chiffres 2 et 3 du dispositif de ce jugement en reprenant ses conclusions de première instance.

Préalablement, elle a conclu nouvellement à la jonction de la cause C/2_____/2020 avec la cause C/25122/2019.

l. La Cour a instruit parallèlement les deux causes.

m. Dans sa réponse du 21 juin 2023, la I_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

n. Par courrier du 26 octobre 2023, la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger. Un arrêt est rendu en même temps dans les deux causes.

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).

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, le loyer annuel du local commercial, charges comprises, s'élève à 49'464 fr.

La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (49'464 fr x 3 = 148'392 fr), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés et la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 2.** L'appelante a produit avec l'appel de nouvelles pièces, soit des échanges des 24 et 25 juillet 2019 de courriers électroniques entre l'appelante et la H_____ ainsi que copie d'un courrier du 22 juillet 2019 transmis à la H_____ en réponse aux doléances formulées par la régie à son encontre. Avec la réplique, elle a produit une copie de la carte d'identité de la fille de D_____, née le _____ 2023.

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). S'agissant des vrais novas, soit les faits et moyens de preuve postérieurs à la fin des débats principaux de première instance (cf. art. 229 CPC), ils sont en principe toujours admissibles en appel, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Quant aux pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel: ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1). Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

2.2 Les pièces produites avec l'appel datent du 22 juillet 2019 ainsi que des 24 et 25 juillet 2019. Dès lors que ces pièces existaient déjà au moment de l'introduction de la présente procédure, il incombait à l'appelante de démontrer qu'elle n'avait pas été en mesure de les produire en première instance, malgré toute la diligence requise. L'appelante ne fait toutefois rien valoir de tel dans le cadre de son mémoire d'appel. Ces pièces sont dès lors irrecevables.

S'agissant de la pièce déposée avec la réplique du 28 août 2023, la preuve de la naissance de l'enfant de l'associé-gérant de l'appelante aurait pu être apportée au stade de l'appel déjà.

Aussi la pièce est irrecevable. Elle n'est dans tous les cas pas déterminante pour la solution du litige.

- 3.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir admis les pièces 9 à 13 déposées le 1er décembre 2022 par sa partie adverse.

Elle soutient qu'elle n'a pas été entendue sur ces pièces puisqu'elle n'a pas obtenu un délai pour se déterminer à ce propos. Elle invoque partant une violation de son droit d'être entendue.

3.1 Selon l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations.

3.2 Selon l'art. 29 al. 2 Cst., les parties ont le droit d'être entendues.

Le droit d'être entendu (art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst., 6 CEDH) comprend le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1, 142 III 48 consid. 4.1.1). Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 139 I 189 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_910/2021 du 8 mars 2023 consid. 5.2.1).

3.3 Les moyens de preuve litigieux ont été produits le 1er décembre 2022 et transmis à l'appelante le 6 décembre 2022, soit avant que la cause n'ait été gardée à juger par le Tribunal le 15 décembre 2022. Ils ont donc été déposés régulièrement et en temps utile.

Par ailleurs, l'appelante a eu l'occasion de se déterminer sur les pièces en question. Dans le cadre de sa prise de position du 12 décembre 2022, elle a demandé qu'elles soient écartées, sans se déterminer sur leur contenu. De plus, elle a encore eu l'occasion de s'exprimer dans le cadre de ses plaidoiries finales écrites du 31 janvier 2023.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé le droit d'être entendue de l'appelante et son grief est infondé.

- 4.** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière inexacte les faits et apprécié de manière arbitraire les preuves produites et d'avoir violé le droit, en niant le caractère abusif du congé portant sur la station-service, le local-bureau au rez-de-chaussée, ainsi que pour les locaux au sous-sol de l'immeuble.

4.1 Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser

(arrêts du Tribunal fédéral 4C_61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, publié in SJ 2006 chiffre I, page 34; 4C_131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1, publié in MP 2004, p. 55).

Selon la jurisprudence, la protection de l'art. 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, p. 108). 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 «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective sont à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b et les références; cf. également ATF 123 III 35 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

La partie bailleuse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire (ATF 136 III 190 consid. 5 p. 195). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail.

Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2.).

4.2 En l'espèce, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le motif du congé invoqué par la bailleuse était réel, à savoir une exploitation accrue du garage et les nuisances en résultant. A son avis un tel constat ne ressort d'aucune preuve au dossier.

L'appelante reconnaît que son entreprise a prospéré, mais conteste que les locaux auraient été modifiés d'une quelconque manière et que l'activité serait plus encombrante et/ou bruyante que celle exercée par les précédents exploitants. Elle prétend que le précédent garage était un des plus anciens de Genève et qu'il générerait une activité plus conséquente que la sienne, sans cependant l'établir.

Or, il ressort des pièces de comptabilité déposées par l'appelante devant le Tribunal, que son chiffre d'affaires s'est grandement développé. Sa fiduciaire a attesté d'une augmentation du chiffre d'affaires, entre 2011 et 2020, d'environ 2'114%, soit un chiffre d'affaires de 2'587'264 fr. pour l'année 2020, ce qui vient contredire l'affirmation de l'appelante selon laquelle son activité ne serait pas plus importante et donc source de nuisances plus importantes que celle exercée précédemment.

De plus, au stade de l'appel, l'appelante allègue de manière irrecevable avoir répondu aux courriers des 22 juillet 2015 et 4 avril 2017 par oral. Il sera relevé que quand bien même elle aurait répondu aux courriers, elle n'a pas démontré avoir pris des mesures afin de remédier aux nuisances évoquées par la bailleuse.

Selon l'appelante, le motif du congé serait lié à la problématique des places de parking propriété de la I_____ qui se trouvent dans l'atelier loué par l'intimée. L'appelante qui n'étaye pas suffisamment son argumentaire ne parvient toutefois pas à démontrer les incidences de cette situation et dans quelle mesure cela aurait motivé les résiliations de baux.

Finalement, dans le cadre de sa réplique, l'appelante soulève un nouvel argument, pour la première fois, à savoir que l'affectation des locaux ne serait pas conforme à la législation de droit public.

En appel, les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique

insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 in fine et les arrêts cités).

Partant, ce grief ne sera pas examiné. Les allégations de l'appelante ne sont de toute façon pas établies.

L'intimée a donné des explications prouvées par pièces au sujet des problématiques rencontrées dans le cadre de l'exploitation des locaux litigieux par l'appelante. Partant, l'intimée a démontré la véracité du motif ayant motivé la résiliation du bail à loyer et l'appelante n'a pas établi qu'il s'agit de prétextes. La bailleuse a le droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien.

Le congé est par conséquent valable et le jugement querellé sera confirmé sur ce point (ch. 2 du dispositif).

- 5.** Lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu suffisamment compte des difficultés générées par la résiliation de bail.

5.1 Le Tribunal doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités).

Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2; 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1).

5.2 En l'espèce, en faveur de l'appelante, il convient de considérer les difficultés liées à la particularité de l'activité commerciale déployée, un garage automobile, qui nécessite des locaux spécifiques difficiles à retrouver sur le marché locatif urbain actuel. La relative longue durée du bail a également été prise en considération par le Tribunal. Quant à la recherche de nouveaux locaux, force est de constater que la locataire s'est bornée à exposer qu'elle a mandaté une régie pour lui trouver des locaux de remplacement et qu'elle s'est renseignée dans son entourage. Ces démarches ne sont pas suffisantes.

Quant à l'intimée, elle a déclaré s'opposer à toute augmentation de la durée de prolongation accordée par les premiers juges, en raison des motifs ayant justifié la résiliation, de l'attitude et des thèses de l'appelante ainsi que du délai écoulé depuis le congé signifié, en octobre 2019 déjà.

Compte tenu du large pouvoir d'appréciation de la Cour et considérant le fait que l'intimée n'a pas de projet précis pour les locaux et de la difficulté à trouver des locaux de remplacement, il se justifie d'accorder à l'appelante une unique prolongation du bail venant à échéance au 31 décembre 2024.

Le jugement sera réformé en ce sens.

- 6.** S'agissant de la requête tendant à joindre la présente cause à la cause C/2_____/2020, les procédures ont été instruites parallèlement et les arrêts sont rendus à la même date, de sorte que le risque que des décisions contradictoires soient rendues est écarté. Partant, la question de l'opportunité de joindre les procédures peut rester ouverte.
- 7.** 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 (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 16 mai 2023 par A_____ SARL contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/275/2023 rendu le 31 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25122/201.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Accorde à A_____ SARL une unique prolongation de bail échéant au 31 décembre 2024 pour les locaux mentionnés au chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

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 Serge PATEK et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.