

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25977/2014

ACJC/1553/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2016

Entre

A_____, sise _____, _____ appelante et intimée sur l'appel formé par **B**_____, d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2016, 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,

Et

B_____, sise _____, _____ intimée et appelante, représentée par **C**_____, _____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.11.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/217/2016 du 10 mars 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés notifiés le 12 novembre 2014 pour le 31 décembre 2015, respectivement le 31 décembre 2018, par A_____ (ci-après : la bailleresse) à B_____ (ci-après : la locataire), a accordé à B_____ une unique prolongation de ses baux de quatre ans, respectivement d'une année, échéant le 31 décembre 2019, a autorisé B_____ à résilier ses baux en tout temps moyennant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que le motif du congé relatif au besoin propre de la bailleresse de récupérer les locaux pour y transférer son exploitation avait été démontré à satisfaction de droit et que, par conséquent, le congé était valable.

Le Tribunal a également retenu une prolongation de bail de quatre ans, respectivement d'une année, la locataire occupait les locaux depuis près de dix ans, les congés lui ayant été notifiés un an, respectivement quatre ans avant leur échéance, et aucune preuve concernant ses recherches de locaux de remplacement n'ayant été produite. D'un autre côté, le Tribunal a considéré que le besoin de la bailleresse n'est pas véritablement urgent.

- B. a.** Par acte déposé le 29 avril 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Ses conclusions tendent à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement, puis cela fait et statuant à nouveau, à ce que la Cour déclare valable les congés notifiés à la locataire le 12 novembre 2014 pour le 31 décembre 2015, respectivement pour le 31 décembre 2018, accorde à la locataire une unique prolongation de trois ans échéant le 31 décembre 2018 pour les baux portant sur un local _____ d'environ 412 m² (y compris un bureau d'environ 45 m²) et _____ places de parc extérieures, dise qu'aucune prolongation des baux échéant le 31 décembre 2018 n'est accordée concernant les locaux d'une surface d'environ 65 m² au rez-de-chaussée, une mezzanine d'environ 16 m² et un local d'environ 48 m² à l'étage (entresol) ainsi que les _____ autres places de parc extérieures, lui donne acte de ce qu'elle accepte que la locataire puisse résilier ses baux en tout temps et sans préavis minimum, dise que la procédure est gratuite, et déboute la locataire de toutes autres conclusions.
- b.** Par réponse du 2 juin 2016, B_____ a conclu, principalement, à l'annulation du jugement, et, cela fait, à l'annulation des quatre résiliations de bail du 12 novembre 2014. Subsidièrement, elle a invité la Cour à lui accorder une prolongation de bail pleine et entière de six ans à compter de la dernière échéance, soit dès le 31 décembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2024, à l'autoriser à quitter

les locaux en tout temps, moyennant préavis d'un mois pour la fin d'un mois, et à débouter la bailleresse de toutes autres conclusions.

c. Par réplique du 27 juin 2016, la bailleresse a contesté les moyens développés par la locataire.

d. Par acte expédié le 29 avril 2016, B_____ a également formé appel dudit jugement. Elle a conclu à son annulation, la Cour étant invitée à, principalement, annuler les quatre résiliations de bail du 12 novembre 2014, et à débouter la bailleresse de toutes autres conclusions, subsidiairement, à lui accorder une prolongation de bail pleine et entière de six ans à compter de la dernière échéance, soit dès le 31 décembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2024, à l'autoriser à quitter les locaux en tout temps, moyennant préavis d'un mois pour la fin d'un mois, et à débouter la bailleresse de toutes autres conclusions.

e. Par réponse du 2 juin 2016, la bailleresse a conclu au rejet de l'appel formé le 29 avril 2016 par B_____.

f. Par courrier du 29 août 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique sur l'appel formé par A_____.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 24 mars 2006, D_____, alors propriétaire, et B_____, ont conclu un contrat de bail portant sur un local _____ d'environ 412 m² (y compris un bureau d'environ 45 m²) au rez-de-chaussée, ainsi que sur _____ places de parc extérieures situées dans la cour de l'immeuble sis 1_____.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un _____.

Le bail a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2008, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, était indexé et s'élevait depuis le 1^{er} janvier 2008 à 68'400 fr.

b. Le même jour, les parties ont conclu un deuxième contrat de bail portant sur la location de _____ places de parc extérieures situées dans la cour du même immeuble. Le contrat était conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à un montant de 3'360 fr.

c. Le 3 avril 2009, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur une surface de 65 m² au rez-de-chaussée, une mezzanine d'environ 16 m² et un local d'environ 48 m² à l'étage (entresol) équipé d'un évier et d'une salle de bains, ainsi que sur une place de parc extérieure située dans la cour du même immeuble.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un _____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 26'400 fr.

d. Le même jour, les parties ont conclu un deuxième contrat de bail portant sur _____ places de parc extérieures situées dans la cour du même immeuble.

Le contrat était conclu pour une durée de dix mois, du 1^{er} mars 2009 au 31 décembre 2009, renouvelable ensuite tacitement de mois en mois. Le préavis de résiliation était d'un mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à un montant de 2'400 fr.

e. Par courrier du 6 octobre 2014, la bailleuse a informé la locataire être la nouvelle propriétaire du bâtiment sis 2_____ 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 en intérieur qu'en extérieur. Les places de parking extérieures seraient redistribuées selon le nombre de places inscrit sur le bail.

f. Par pli du 14 octobre 2014, la locataire a indiqué à la bailleuse que son activité axée sur _____ lui imposait une organisation précise et qu'elle serait heureuse de pouvoir la rencontrer rapidement afin de lui présenter, d'une part, son activité, et d'autre part, ses besoins pour un bon fonctionnement de celle-ci.

g. Par courriers du 12 novembre 2014, le conseil de la bailleuse a expliqué à la locataire que sa mandante exploitait une entreprise située sur la commune de 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 de 2_____ et occuper à terme l'intégralité de la surface du complexe immobilier. Pour ces raisons, les baux de la locataire ne seraient pas renouvelés et étaient résiliés pour leur prochaine échéance selon avis officiels annexés, soit au :

- 31 décembre 2015 pour le local _____ d'environ 412 m² (y compris un bureau d'environ 45 m²) au rez-de-chaussée plus deux places de parc extérieures, ainsi que pour les _____ places de parc extérieures;

- 31 décembre 2018 pour la surface d'environ 65 m² au rez-de-chaussée, la mezzanine d'environ 16 m² et le local d'environ 48 m² à l'étage (entresol) équipé d'un évier et d'une salle de bains, plus une place de parc extérieure, ainsi que pour les _____ places de parc extérieures.

Toutes les autres entreprises locataires de surfaces dans l'immeuble se voyaient notifier simultanément une résiliation de leur bail.

h. Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les causes (C/25977/2014, C/25985/2014, C/25989/2014 et C/25991/2014) ont été déclarées non conciliées à l'audience du 17 février 2015.

i. Par pli du 23 février 2015, le conseil de la locataire a requis de la Mairie de 2_____ qu'elle lui confirme que la bailleuse faisait l'objet de plaintes du voisinage et qu'elle s'était engagée auprès de la commune à déployer son activité commerciale sur un autre site, et ainsi, à terme, à vendre sa parcelle.

j. Les causes ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2015.

La locataire a conclu, principalement, à l'annulation des congés, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de ses baux de six ans, et à être autorisée à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Elle a allégué être dans les locaux depuis le 25 juillet 2003, soit depuis plus de treize ans, et précisé que les machines permettant le bon fonctionnement de son activité étaient de taille considérable et pesaient deux tonnes au moins. Elle avait dû installer un système de ventilation pour conserver à basse température un local adjacent, afin de permettre la bonne marche de certaines machines spéciales. La locataire avait aussi beaucoup investi dans les locaux et produit des factures pour un montant total d'environ 80'000 fr., portant notamment sur des travaux de réfection de sol, des travaux sanitaires, de changement de vitrage et des travaux d'électricité. Si elle avait su que la bailleuse allait résilier le bail, elle n'aurait pas investi de tels montants. Elle a également affirmé qu'un déménagement ne lui coûterait pas moins de 210'000 fr. hors TVA et assurance, et durerait deux semaines, soit une perte d'exploitation qui se chiffrerait à 188'000 fr. Elle a allégué que l'administrateur de la bailleuse lui aurait indiqué oralement ne pas avoir besoin de ses locaux, mais uniquement de ceux loués par les deux autres locataires du bâtiment. Par ailleurs, la bailleuse n'apportait pas la preuve qu'elle

faisait effectivement l'objet de plaintes à 2_____ ni même qu'elle souhaitait vendre sa parcelle de 2_____.

k. Par ordonnance du 13 avril 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/25977/2014, C/25985/2014, C/25989/2014 et C/25991/2014 sous le numéro de cause C/25977/2014.

l. Dans sa réponse du 18 mai 2015, la bailleuse a conclu au rejet des requêtes.

Elle a exposé 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 de 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 entreprises locataires du bâtiment, soit B_____, F_____ et G_____ exploitant l'enseigne H_____, 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 étaient utilisés par l'ancien propriétaire. Elle avait déjà installé des machines industrielles, lui appartenant, à l'intérieur du bâtiment. Elle a contesté le fait que son administrateur ait déclaré à la locataire ne pas avoir besoin de ses locaux.

Elle a notamment produit les résiliations de bail des autres locataires du bâtiment.

m. Lors de l'audience du 30 octobre 2015 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

I_____, administrateur unique de la bailleuse, a déclaré que 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. La bailleuse était en litige avec la Commune de 2_____ depuis trois ans. Sa fabrique se trouvait véritablement dans le village de 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 son encontre par la Commune concernaient les conteneurs entreposés sur le terrain, ainsi que les problèmes liés à l'accès des camions. Elle avait aussi un litige car un bout de terrain d'environ 400 m² appartenait à la Commune, qui souhaitait le récupérer. Cela couperait le terrain et poserait un problème pour l'entrée des camions. Leur but était de libérer les locaux à 2_____ et de déplacer l'intégralité de l'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. La bailleresse avait une partie de ses 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 que la production avait commencé 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 rallonger un hangar. La bailleresse ne savait pas encore ce qu'elle ferait des locaux à 2_____ dont elle était propriétaire, ceux-ci étant en zone villas. Elle allait probablement vendre le terrain à un promoteur pour qu'il y construise des villas. I_____ 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. Il serait éventuellement possible de louer les locaux de 2_____ à la locataire, 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. La surface dont la bailleresse disposait actuellement était insuffisante, raison pour laquelle elle avait en outre 50 conteneurs pour le stockage. Il n'était donc pas possible de laisser les locaux litigieux à disposition de la locataire.

J_____, directeur de la locataire, a exposé qu'afin de trouver de nouveaux locaux suite à la réception du congé, elle avait approché le promoteur de la construction qui était en cours derrière chez eux. Elle n'était pas concrètement intéressée par ces locaux, qui étaient destinés à la vente et hors de leurs moyens, mais voulaient connaître les conditions du marché. Compte tenu du poids de ses machines, il était difficilement envisageable de prendre des locaux dans les étages. Il lui faudrait des locaux industriels situés au rez-de-chaussée. Vu la nature de son activité, elle avait besoin d'installer ses machines sur une dalle parfaitement stable. Elle aurait besoin d'une surface équivalente à celle qu'elle louait à la bailleresse, voire 100 ou 200 m² de plus. Elle avait démarré son activité lorsqu'elle s'était installée dans les locaux de 1_____ en 2003. Depuis cette date, elle avait investi dans les locaux, afin de développer son activité et recevoir ses clients _____. Il s'agissait de travaux effectués au cours du bail. Beaucoup d'entreprises recherchaient des locaux au rez-de-chaussée, c'étaient ceux qui étaient vendus ou loués en premier. C'est probablement pour cette raison que K_____ n'avait pu lui proposer que des locaux à l'étage.

K_____, également directeur de la locataire, a précisé qu'elle était en contact avec d'autres promoteurs, notamment un qui est en train de construire à 3_____.

Toutefois, le loyer était plus du double de celui qu'elle payait à la bailleuse. Selon ses informations, des locaux seraient livrables en 2019, mais se poserait toujours la question du coût du déménagement et de la mise en conformité de nouveaux locaux, ainsi que la perte d'activité dans le cadre du déménagement, car elle devrait cesser son activité durant une quinzaine de jours. Elle était également en contact avec K_____ qui lui avait déjà fait trois ou quatre propositions, mais il s'agissait toujours de locaux à l'étage. Parmi les locaux proposés, aucun n'était dans un bâtiment conçu pour supporter des machines comme les leurs à l'étage. Les monte-charges notamment étaient sous-dimensionnés. Dans certains bâtiments, la dalle n'était en outre pas assez résistante. Les étages des bâtiments industriels étaient en général conçus pour accueillir un autre type d'activité que le rez-de-chaussée. Selon K_____, il n'y avait pas de locaux du type qu'ils recherchaient disponibles dans l'immédiat, mais ce serait possible à moyen terme. Des projets étaient en train de se développer à 2_____ et 3_____, mais les dates de livraison n'étaient pas connues. Un bâtiment à 4_____ serait bientôt livré, mais il n'y avait pas de surface correspondant à ses besoins, les locaux étant trop petits. Elle avait créé des zones climatisées dans les locaux loués et investi pour cela. Elle ne recherchait pas forcément des locaux neufs mais ils devaient être adaptés à son activité. Elle avait investi environ 400'000 fr. au total dans les locaux et si elle déménageait, elle devrait refaire ces investissements dans de nouveaux locaux. Elle avait constaté la présence d'un certain nombre de conteneurs sur la parcelle.

n. 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.

- D. 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 première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 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, les baux pour le local _____ d'environ 412 m² (y compris un bureau d'environ 45 m²) au rez-de-chaussée plus _____ places de parc extérieures, ainsi que pour les _____ places de parc extérieures ont été résiliés pour le 31 décembre 2015. Le loyer annuel du local _____ d'environ 412 m² est de 68'400 fr., soit de 5'700 fr. par mois. La période de décembre 2014 à décembre 2015 compte treize mois, de sorte que la valeur litigieuse pour cet objet se chiffre à 74'100 fr. Le loyer annuel pour les _____ places de parc extérieures est de 3'360 fr., soit 280 fr. par mois. La période de décembre 2014 à décembre 2015 compte treize mois, de sorte que la valeur litigieuse pour cet objet est de 3'640 fr.

Le 12 novembre 2014, les baux pour la surface d'environ 65 m² au rez-de-chaussée, mezzanine d'environ 16 m² et local d'environ 48 m² à l'étage (entresol) équipé d'un évier et d'une salle de bains, plus une place de parc extérieure, ainsi que pour les _____ places de parc extérieures, ont été résiliés pour le 31 décembre 2018. La période entre décembre 2014 et décembre 2018 comporte quarante-neuf mois. Le loyer annuel du premier bail s'élève à 26'400 fr., soit un montant mensuel de 2'200 fr. Ainsi, la valeur litigieuse pour cet objet se chiffre à 107'800 fr. (49 x 2'200 fr.). Le loyer annuel du deuxième bail se chiffre à 2'400 fr., soit 200 fr. par mois. La valeur litigieuse pour cet objet se monte ainsi à 9'800 fr. (49 x 200 fr.).

En l'espèce, la valeur litigieuse pour le présent litige s'élève ainsi à 195'340 fr. Elle est donc 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 Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

1.3 Les deux appels et les réponses y relatives ont été déposés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC).

1.4 Par économie de procédure, les appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

1.5 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.** La locataire fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO, en considérant que le besoin propre de la bailleresse a été démontré à satisfaction de droit, alors qu'il

n'a pas entendu le maire de la Commune de 2_____, ni recueilli aucune preuve concernant les procédures diligentées par la Commune de 2_____ à l'endroit de I_____.

2.1 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, op. cit., p. 733). 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., p. 733-734). 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; LACHAT, op. cit., p. 737). 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).

2.2. En l'occurrence, la locataire n'a pas démontré que la résiliation était abusive et contrevenait aux règles de la bonne foi. 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 a adopté une attitude déloyale, ni que la résiliation résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou que le motif est manifestement un prétexte. Le congé n'apparaît pas comme étant purement chicanier. Il apparaît au contraire que le congé répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. En effet les baux des autres locataires ont également été résiliés et la bailleuse a d'ores et déjà commencé à s'installer dans les locaux. Le fait que cette dernière 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 valables les congés et le jugement sera confirmé sur ce point.

- 3.** Selon la locataire, le Tribunal a également violé l'art. 272 al. 1 CO, en considérant à tort que la locataire aurait droit à une prolongation unique de quatre ans de son bail, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

Selon la bailleuse, le Tribunal a violé l'art. 272 al. 1 et 2 CO, ainsi que l'art. 4 CC en accordant une prolongation de bail de quatre ans, qui doit être ramenée équitablement à trois ans pour le bail principal afin que les locaux puissent être récupérés entièrement par la bailleuse le 1^{er} janvier 2019. Selon elle, aucune prolongation d'une année pour le second bail n'est justifiée.

3.1 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; 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 consid. 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; LCHAT, op. cit., p. 783). 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).

3.2 En l'occurrence, la locataire occupe les locaux depuis plus de onze ans. Au vu de son activité professionnelle particulière, le local commercial qu'elle occupe doit remplir plusieurs critères sans lesquels elle ne peut pas exercer ses activités. En effet, le local considéré doit notamment pouvoir supporter le poids de machines pesant plus de deux tonnes, contenir une chambre froide, avoir un monte-charge d'une dimension de 3x4 mètres avec une charge minimum de cinq tonnes. Le courrier de M_____, daté du 19 mai 2016, confirme que la recherche de la locataire s'avère difficile en raison des différentes particularités requises. M_____ indique qu'il serait utile de porter l'attention sur des bâtiments neufs, ce qui nécessiterait l'analyse de délais de livraison à moyen terme, soit quatre à cinq ans. La locataire a produit plusieurs documents relatifs à ses recherches de locaux de remplacement, qui ne se sont pas avérées concluantes, ce qui confirme la difficulté de la tâche. La situation sur le marché local des locaux commerciaux n'est ainsi pas très favorable à la locataire, qui aura vraisemblablement besoin d'un certain temps pour trouver des locaux adéquats et continuer ses activités. Dans ces circonstances, le report du congé permettra d'atténuer les conséquences de la résiliation, en accordant une période suffisante pour trouver d'autres locaux adéquats, étant encore précisé que le coût du déménagement et les inconvénients de celui-ci sont inhérents au statut de locataire et ne justifient pas en eux-mêmes une prolongation de bail. D'un autre côté, le besoin de la bailleuse n'est pas véritablement urgent.

En conséquence, une prolongation des baux échéant au 31 décembre 2019, concilie de manière équitable les intérêts opposés des parties.

Le jugement entrepris a tenu compte des intérêts respectifs des parties et les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation. La décision entreprise sera, partant, confirmée.

- 4.** 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 recevables les appels interjetés le 29 avril 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/217/2016 rendu le 10 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25977/2014-2.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et 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