

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5342/2016

ACJC/137/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 FEVRIER 2018

Entre

A_____ SA, sise _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 mars 2017, comparant par Me Frédéric HENSLER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____ Genève, intimée, comparant par Me Arun CHANDRASEKHARAN, avocat, avenue de Champel 4, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2018.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/324/2017, rendu le 31 mars 2017 et notifié aux parties par plis recommandés du greffe le 4 avril 2017, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé du 16 février 2016 notifié par A_____ SA à B_____ SA pour le 31 décembre 2016 et portant sur l'arcade de 204 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C_____ à Genève (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

b. Par acte déposé à la Cour de justice le 22 mai 2017, A_____ SA (ci-après : l'appelante ou la bailleuse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour constate la validité du congé notifié et refuse toute prolongation de bail, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants, et en tous les cas, à la condamnation de B_____ SA en tous les frais de première instance et d'appel, conformément notamment à l'art. 115 CPC.

Elle invoque une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC) par le Tribunal, ce dernier lui ayant ordonné d'établir la réalité du motif du congé, à savoir les travaux de transformation visant la réunion du local commercial du rez-de-chaussée avec le dépôt du 1^{er} étage pour un nouvel espace commercial, sans toutefois mentionner qu'elle devait prouver le degré d'élaboration des travaux prévus. Elle n'avait pas pu faire porter les enquêtes sur ce point non mentionné dans l'ordonnance de preuve du 1^{er} novembre 2016. Les premiers juges avaient également violé les art. 271 et 271a CO, en considérant comme relativement certain qu'elle menait depuis plusieurs mois une réflexion sur le réaménagement des locaux de son immeuble, en particulier les locaux concernés par le congé, mais en retenant qu'elle ne disposait pas d'un projet élaboré lors de la notification du congé qui était dès lors prématuré.

c. Par mémoire du 22 juin 2017, B_____ SA (ci-après : l'intimée ou la locataire) a répondu à l'appel et conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

A l'appui de ses écritures, elle a produit un extrait du site internet du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de l'Etat de Genève (ci-après : DALE), plateforme SAD-Consultation, au 19 juin 2017, dont il ressort que la demande d'autorisation de construire, DD 1_____, déposée par la bailleuse le _____ 2014 par l'intermédiaire de l'architecte D_____, a été abandonnée.

d. L'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer, le greffe de la Cour de justice a avisé les parties le 21 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 7 mai 2008, portant sur la location d'une arcade de 204 m², située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C_____, à Genève, ayant pour dépendance un dépôt au sous-sol.

Les locaux sont destinés à l'usage d'un magasin de vêtements e_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de huit ans, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2016, étant renouvelable par la suite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée par l'une ou l'autre des parties six mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) dès le 1^{er} janvier 2012, a été fixé à 55'200 fr., soit 4'600 fr. par mois, hors charges.

b. Le _____ 2014, la bailleuse a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du DALE, en vue de la surélévation de l'immeuble et de la création de quatorze appartements.

c. Par avis officiel du 16 février 2016, la bailleuse a résilié le bail pour l'échéance du 31 décembre 2016. Ni l'avis officiel de résiliation, ni le courrier accompagnateur ne mentionnaient le motif du congé.

d. Par requête déposée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 mars 2016, B_____ SA a contesté le congé.

Lors de l'audience de conciliation du 18 avril 2016, le Tribunal a constaté l'échec de la tentative de conciliation et délivré l'autorisation de procéder à la locataire.

Cette dernière a porté l'affaire devant le Tribunal le 13 mai 2016, concluant, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a fait valoir qu'un dégât d'eau était intervenu dans les locaux loués au mois d'août 2015 et qu'elle avait sollicité de la bailleuse la prise en charge des dommages subis pour un montant de 1'500 fr. par courrier du 23 septembre 2015 demeuré sans réponse. Relancée par courrier de la locataire du 23 décembre 2015, la bailleuse avait à nouveau ignoré la demande. Le congé notifié moins de deux mois plus tard pouvait être considéré comme un congé de représailles. Il devait toutefois aussi être annulé du fait que la bailleuse, qui se prévalait de l'intention de rénover ou de transformer l'immeuble, ne lui avait pas fourni les éléments lui permettant d'évaluer la réalité de ses intentions, ni l'importance des travaux envisagés et la gêne que sa présence pourrait entraîner dans leur exécution, comme la jurisprudence l'exigeait.

e. Dans sa réponse du 11 juillet 2016, la bailleresse s'est prévalu à l'appui du congé de son intention d'effectuer des travaux de transformation dans l'immeuble, pour lesquels une demande d'autorisation de construire avait été déposée et publiée. Un complément devait être déposé s'agissant de la réunion du 1^{er} étage avec le rez-de-chaussée, afin d'agrandir la surface de l'arcade, un bureau d'architectes ayant été mandaté pour établir les plans. Le projet concret de fusionner et d'agrandir l'arcade du rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage existait et avait été discuté avant que la locataire ne fasse valoir ses prétentions suite au dégât d'eau. Le congé avait été notifié le 16 février 2016, afin de permettre une libération des locaux au plus tard le 31 décembre 2016 et de procéder aux transformations prévues, dont la locataire avait connaissance.

f. Lors de l'audience du 31 octobre 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été interrogées par le Tribunal.

Le conseil de la bailleresse a indiqué que le motif de la résiliation était de relier l'arcade du rez-de-chaussée avec la surface de 103 m² au 1^{er} étage qui était borgne, sans fenêtre, utilisée comme dépôt indépendant, ce qui ne permettait pas de la rentabiliser au niveau du loyer. Ces travaux devaient être effectués dans le cadre du projet global de travaux, notamment la surélévation et la rénovation de l'immeuble.

La représentante de la régie, F_____, a déclaré que la demande pour le projet global, déposée en 2014, était toujours en cours. Elle ne savait pas si les travaux concernant la réunification de l'arcade et du dépôt faisaient l'objet de la demande déposée en 2014. La locataire avait été rencontrée pour être informée du projet à deux reprises et avait été mise au courant de l'intention de résilier son bail pour l'échéance. Le bail du dépôt du 1^{er} étage avait été résilié pour la même date. Il n'avait pas été nécessaire de résilier tous les baux existants pour les travaux qui seraient entrepris et de nouveaux baux avaient été conclus dans l'immeuble après le dépôt de la demande d'autorisation de construire.

L'unique actionnaire de la société locataire, G_____, a confirmé avoir eu une discussion avec deux personnes de la régie, dont F_____, avant la résiliation du bail, lors de laquelle elle avait été informée, ainsi que son collègue, H_____, de ce que la propriétaire souhaitait récupérer en tout cas une partie des locaux pour son fils, en vue d'y exploiter un restaurant. Il n'avait toutefois pas été question de réunir l'arcade avec le dépôt du 1^{er} étage, intention qu'elle n'avait apprise qu'après la résiliation. Le deuxième entretien avait concerné le dégât d'eau. Elle avait convenu avec la régie de ce que cette dernière l'aiderait à trouver des locaux de remplacement. Elle avait téléphoné à plusieurs reprises, sans avoir de réponse, et avait elle-même entrepris des recherches et visité des locaux de remplacement mais le loyer était trop élevé.

F_____ a répondu n'avoir pas proposé de locaux car G_____ lui avait dit avoir visité des locaux à deux adresses à proximité. Il y avait bien eu deux entretiens lors desquels l'idée de réunir l'arcade et le dépôt avait été évoquée, dans un premier temps dans le but d'installer un restaurant, pour le fils d'un actionnaire. L'idée n'avait pas été abandonnée.

g. Par ordonnance du 1^{er} novembre 2016, le Tribunal a ordonné l'audition de plusieurs témoins, considérant notamment qu'il appartenait au bailleur d'établir la réalité du motif du congé litigieux, à savoir les travaux de transformation visant à la réunion du local commercial avec le dépôt du 1^{er} étage afin de créer un nouvel espace commercial.

h. Entendu par le Tribunal comme témoin le 5 décembre 2016, H_____, vendeur employé par la locataire et travaillant avec G_____ depuis vingt-cinq ans, a déclaré qu'avant la résiliation, deux dames de la régie étaient venues leur expliquer que les locaux allaient être repris par le propriétaire, respectivement par son fils. Il avait répondu que si la régie leur trouvait d'autres locaux similaires dans le quartier et participait aux frais de déménagement, ils étaient prêts à négocier ou trouver un arrangement. Ces personnes avaient offert de diviser les locaux en deux ou de leur proposer d'autres locaux dans le quartier, ayant des contacts faciles avec d'autres régies. Ils n'avaient cependant eu aucun retour. Avant de recevoir l'avis de résiliation, ils avaient déjà recherché des locaux de remplacement. Il s'était lui-même déplacé à plusieurs reprises pour visiter des locaux dans le quartier et avait contacté une régie qui avait proposé le local d'un fleuriste, à proximité, mais qui était trop petit. Un autre local, également situé dans le quartier avait un loyer trop élevé.

I_____, autre témoin, employée de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, a déclaré s'occuper du dossier depuis trois ou quatre ans. Le bail avait été résilié pour modifier l'affectation de l'arcade et y installer un commerce plus dynamique, dès lors qu'elle était située en face de l'Université. Plusieurs idées avaient été examinées : au début, il avait été question de diviser les locaux et de faire une laverie, ainsi qu'un genre de cyber café, avec des imprimantes pour les étudiants. Ensuite, ils avaient pensé à un restaurant. Il n'y avait pas de véritable volonté d'un des enfants des actionnaires de reprendre l'exploitation d'un restaurant. Plusieurs projets différents étaient discutés, dont aucun n'avait été arrêté définitivement. Ce qui était surtout voulu c'était de relier le local du 1^{er} étage qui n'avait pas de fenêtre afin que cette surface de 100 m² avec des points d'eau ne serve pas seulement à l'archivage. Le dégât d'eau dans l'arcade n'avait rien à voir avec la résiliation. Elle avait rencontré G_____ et H_____ quelques fois avant la résiliation, elle-même en tant que développeur d'immeuble, accompagnée de F_____, en tant que gérante. Lors de ces rencontres, la volonté de la bailleuse de résilier le bail avait été évoquée mais également des dégâts d'eau dans les plafonds, sujet de la dernière rencontre avec G_____. Le fait de

payer un dédommagement avait été évoqué et la régie était dans l'attente du bilan pour faire une proposition. Elle pouvait confirmer que G_____ et H_____ avaient effectué des recherches car ils les tenaient informés du suivi. Une autorisation préalable avait été obtenue du département compétent mais avait été remise en question, de sorte qu'il fallait déposer un complément, pour une problématique qui avait trait au balcon. La demande initiale concernait les travaux de façades, fenêtres et surélévation. La réunification du dépôt avec l'arcade faisait l'objet du complément de demande qui n'avait pas encore été déposé. Les plans de réunification du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, produits à la procédure, n'avaient pas été soumis à G_____ lors des rencontres. Des difficultés étaient survenues entre D_____, parti au Canada, et J_____ qui devait reprendre le dossier en tant qu'architecte.

A la fin de l'audience du 5 décembre 2016, le Tribunal a informé les parties de ce que D_____, architecte devant être convoqué comme témoin, avait été déclaré en faillite et était introuvable.

i. Le 6 février 2017, J_____ a été entendu et a déclaré n'avoir jamais été en charge d'un projet concernant une arcade située au rue C_____ 57 à Genève. D_____, qu'il connaissait, lui avait expliqué avoir un dossier de surélévation en cours pour la propriétaire de l'immeuble. Il avait transmis des documents entre cette dernière et D_____. Il était question d'une surélévation de l'immeuble et d'une rénovation. Il n'avait toutefois pris connaissance ni des plans, ni d'éventuelles autorisations.

A l'issue de l'audience, le conseil de la bailleresse a sollicité un délai pour produire une attestation démontrant qu'un nouvel architecte était en charge du dossier, dont il n'avait pas l'identité. La locataire s'y est opposée.

j. Par ordonnance du 7 février 2017, considérant que l'affaire était en état d'être jugée sans nécessiter d'autre mesure d'instruction, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et fixé aux parties un délai pour déposer leurs plaidoiries finales écrites.

k. Dans leurs écritures adressées au Tribunal le 7 mars 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

l. La cause a été gardée à juger le 24 mars 2017 par le Tribunal.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

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, Bâle 2014, n. 9 p.928).

Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le *dies a quo* de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid 1.1; 136 III 196 consid.1).

En l'occurrence, compte tenu du loyer des locaux, la valeur litigieuse s'élève à 165'600 fr. (55'200 fr. x 3).

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000. fr.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

1.3 L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans les délais et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 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. 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'extrait du site internet du DALE vise des faits notoires. Il est donc recevable (cf. art. 151 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 6B_986/2016 du 20 septembre 2017 consid. 1.1 et 1.2).

3. Le premier grief invoqué par l'appelante porte sur la violation de son droit d'être entendue.

3.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. confère à toute personne le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56; 126 I 97 consid. 2b p. 102). Cette garantie inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Par ailleurs, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; 125 I 417 consid. 7b p. 430).

3.2 La maxime inquisitoire sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

La maxime inquisitoire sociale n'impose pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 6 mai 2015 consid. 3.3).

3.3 En l'espèce, le grief de l'appelante se confond avec une prétendue violation de la maxime inquisitoire. En effet, l'appelante souhaiterait que le Tribunal lui eût facilité la tâche, en recherchant puis en mentionnant dans son ordonnance de preuve un fait dont elle ne s'était pas prévalu, relativement au degré d'élaboration de son projet.

Or, ni le droit d'être entendu, ni la procédure simplifiée ne déchargent les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques.

Dans l'ordonnance de preuve du 1^{er} novembre 2016, le Tribunal a ordonné l'audition de plusieurs témoins, considérant notamment qu'il appartenait à la bailleresse d'établir la réalité du motif du congé litigieux, à savoir les travaux de transformation visant à la réunion du local commercial avec le dépôt du 1^{er} étage afin de créer un nouvel espace commercial, sans toutefois préciser qu'elle devait prouver le degré d'élaboration des travaux prévus. Le Tribunal a ainsi clairement exprimé le contexte factuel sur lequel l'instruction de la cause allait porter. Il n'avait pas à préciser les différents éléments de fait qui pouvaient conduire au résultat juridique souhaité par l'une ou l'autre des parties.

Assistée d'un avocat, l'appelante pouvait se rendre compte du fait que le degré d'élaboration de son projet de travaux, en particulier celui de relier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, était un des éléments dont la preuve lui incombait en fonction de la jurisprudence existante en la matière.

Au demeurant, les témoins, en particulier ceux qui ont été cités par la bailleresse, ont été interrogés et se sont exprimés sur cet élément, à teneur des procès-verbaux d'audience.

Au vu de ce qui précède, le premier grief de l'appelante tombe à faux.

4. Le second grief de l'appelante porte sur la violation des art. 271 et 271a CO.

4.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et

ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), notamment pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1) ou pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Le congé ordinaire donné par le bailleur pour effectuer d'importants travaux de transformation (*Umbauarbeiten*), de rénovation (*Renovationsarbeiten*) ou d'assainissement (*Sanierungsarbeiten*) n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO. Ce motif de résiliation ne doit être confondu ni avec celui d'une résiliation pour motif économique (pour optimiser le rendement de son immeuble, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5, non publié; 4A_19/2016 précité consid. 3), ni avec celui d'un changement d'affectation des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2), lesquels nécessitent chacun des informations y correspondant.

Selon la jurisprudence, le congé pour effectuer des travaux est annulable si, au moment de la résiliation du bail, le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré (*nicht realitätsnah*) ou que celui-ci apparaît objectivement impossible (*objektiv unmöglich erscheint*) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3). Le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif. Il s'ensuit qu'il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017, consid. 3.1.3.1 et arrêts cités).

Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 consid. 4.1.1).

Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas. Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017, consid. 3.1.3.1).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 *in fine*). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 2.3; 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

4.2 En l'espèce, le congé a été notifié pour l'échéance ordinaire du 31 décembre 2016, un peu moins d'un an avant cette échéance.

La seule demande d'autorisation de travaux qui ait été déposée devant le DALE datait alors d'un an et demi. Il a été établi que cette demande n'a jamais porté sur les travaux de liaison entre les rez-de-chaussée et 1^{er} étage, même si telle a été l'intention de la bailleuse à un moment ou un autre. Ainsi qu'il ressort de la consultation du site du DALE, le dossier de la demande a été abandonné à une date inconnue.

Il est ressorti de l'audition des témoins cités par la bailleuse que plusieurs projets différents avaient été envisagés, s'agissant de la destination des locaux, dont aucun n'a été arrêté définitivement.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que lors de la résiliation du bail litigieux, la bailleuse ne disposait pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour justifier le congé.

Le jugement entrepris sera par conséquent 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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2017 par A_____ SA contre le jugement JTBL/324/2017 rendu le 31 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5342/2016-6-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.