

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7890/2016

ACJC/1645/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2017

Entre

A_____, sise _____(GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mai 2017, comparant par Me Jean-Marie FAIVRE, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, c/o _____, _____, intimée, comparant par Me Mathieu SIMONA, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 5839, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.12.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/492/2017 du 18 mai 2017, reçu par A_____ le 26 mai 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 15 mars 2016 par B_____ à A_____ pour le 30 septembre 2016 concernant le bureau de 38 m² et la place de parking n° 1_____ situés respectivement au 2^{ème} étage et au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis C_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 septembre 2018 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 21 juin 2017, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation dudit congé et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail minimale de quatre ans lui soit accordée.
- b.** Dans sa réponse du 16 août 2017, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Dans sa réplique du 6 septembre 2017, A_____ a persisté dans ses conclusions, tout en alléguant des faits nouveaux, à savoir que le représentant de la régie ne parlait que l'anglais et que son associé-gérant n'avait «*rien compris*» aux explications de celui-ci sur les motifs du congé (allégué n. 2), que A_____ disposait d'un *show-room* dans ses locaux de C_____, dans lesquels elle dispensait des cours et effectuait des démonstrations de produits (allégués n. 5 et 6) et que ses clients étaient habitués à fréquenter les locaux de C_____ depuis 1993, du temps de D_____ (allégué n. 13).
- B_____ a également persisté dans ses conclusions dans sa duplique du 4 octobre 2017.
- d.** Les parties ont été informées le 10 octobre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.**
- a.** D_____, société suisse active dans le domaine de l'informatique, s'est installée à C_____ en 1993, prenant en location deux surfaces de bureaux indépendantes et deux places de parking souterraines dans l'un des six bâtiments composant le complexe du E_____ situé dans la zone industrielle de C_____, plus précisément dans le bâtiment E_____ 18, sis _____.

Le bail a été conclu le 11 octobre 1993 pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} octobre 1993 au 30 septembre 1994, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

b. Par avenants des 27 juin 1996, 31 janvier 1997, 1^{er} novembre 1998 et 26 septembre 2001, D_____ a loué des locaux supplémentaires dans ce même immeuble, à savoir une cave, plusieurs surfaces de bureau et une place de parking souterraine.

c. Fin 2003, D_____ a libéré plusieurs de ces locaux. Au 1^{er} janvier 2004, elle ne jouissait plus que d'une surface de bureau de 38 m² située au 2^{ème} étage du bâtiment E_____ 18, ainsi que d'une place de parking située au 1^{er} sous-sol du même immeuble. Le loyer avait été ramené à 8'040 fr. par année et les acomptes de charges à 180 fr. par année.

d. En janvier 2006, les ayants droits de D_____, à savoir les frères F_____ et G_____, ont constitué la société A_____, également active dans le domaine de l'informatique, afin de succéder à D_____.

e. Par contrat du 1^{er} avril 2006, A_____ a repris le bail et les avenants signés par D_____.

Au moment de la reprise de bail, la bailleuse des locaux était la société B_____, laquelle disposait, depuis mai 2005, d'un droit de superficie sur les six immeubles composant le centre.

f. Durant près de dix ans, A_____ a exercé ses activités aux côtés de H_____, l'un des plus gros fournisseurs d'Internet à très haut débit du canton, laquelle occupait les bureaux adjacents aux siens, au 2^{ème} étage du bâtiment E_____ 18, pour une surface totale de 420 m².

g. Du temps de leur «cohabitation», A_____ et H_____ sont convenues de ne s'équiper que d'un seul compteur électrique, H_____ facturant à A_____ sa consommation, ce qu'elle a fait durant plusieurs années, avant de décider d'en faire cadeau à sa voisine (témoignage I_____, responsable technique du E_____ de 2005 à 2016).

A_____ s'est en outre raccordée au réseau Internet de H_____, qui avait «fibré» le bâtiment E_____ 18, permettant ainsi aux locataires qui le souhaitaient de bénéficier de liaisons à très hauts débits à un tarif préférentiel. H_____ ne disposait cependant d'aucun monopole, dits locataires pouvant notamment être fournis par K_____ (témoignages I_____ et J_____, administrateur de H_____). La fibre optique de K_____ s'arrête cependant au début de la zone industrielle de C_____, de sorte que le dernier kilomètre est une liaison en cuivre (témoignage I_____).

H_____ propose également ses services en dehors du bâtiment E_____ 18, à n'importe quel client à Genève, à un tarif normal. Il faut toutefois s'attendre à des frais supplémentaires si le bâtiment industriel à raccorder n'est pas encore «fibré».

Ce fibrage reste possible pour chaque bâtiment, mais le client doit prendre à sa charge une partie du câblage, ce qui représente une somme d'environ 2'000 fr., indépendamment de la puissance de connexion et de l'abonnement conclu (témoignage J_____).

h. Le 31 août 2015, H_____ a résilié pour le 31 décembre 2016 le bail relatif à la surface précitée de 420 m², s'installant, à compter du 1^{er} février 2017, dans de plus grands locaux situés au même étage de l'immeuble en question (témoignages I_____ et J_____).

i. Par avis officiel du 15 mars 2016, B_____ a résilié le bail de A_____ portant sur le bureau de 38 m² et la place de parking n° 1_____ situés respectivement au 2^{ème} étage et au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis C_____, pour le 30 septembre 2016 ou au plus tard pour le 31 décembre 2016.

j. Le 31 mars 2016, A_____ a demandé le motif du congé.

Le 7 avril 2016, lors d'un entretien s'étant déroulé dans les locaux de A_____, le représentant de la régie à laquelle B_____ avait confié la gestion de l'immeuble a indiqué à l'un des frères F_____ et G_____ que le bail avait été résilié afin de réaménager les surfaces locatives occupées par H_____. B_____ soutient avoir indiqué à A_____ qu'il s'agissait de réaménager tout le plateau du 2^{ème} étage et non uniquement les locaux de H_____.

Selon deux témoins, la résiliation du contrat de bail et de ses avenants était principalement motivée par la volonté de réaménager la surface occupée par A_____ et H_____, afin d'en optimiser l'utilisation. Le but était de réduire le nombre de pièces et de couloirs, afin de relouer les locaux dès l'entrée de la plateforme, ce qui impliquait de récupérer les surfaces occupées par A_____, qui se trouvaient à gauche du premier couloir (témoignages L_____, employé auprès de la société ayant été mandatée par B_____ pour optimiser et aménager les locaux ainsi que pour superviser les travaux en découlant, et M_____, «conseiller» de B_____). Le couloir tel qu'il se présentait avant travaux pouvait être récupéré et annexé aux locaux de A_____ pour en faire une surface de 90 m² (témoignage M_____). Ce projet de réaménagement était né ensuite de la résiliation du contrat de bail par H_____, en été 2015 (témoignage L_____).

Par courrier électronique du 12 avril 2016, le représentant de la régie a informé le conseil juridique de A_____ de ce que les motifs du congé avaient déjà été communiqués à l'un des animateurs de la société, qui était d'ores et déjà en contact avec N_____, société mandatée pour la commercialisation des locaux du E_____ à laquelle B_____ avait demandé d'aider A_____ dans ses recherches de nouveaux locaux.

k. N_____ a proposé quatre locaux de remplacement à A_____ en date du 12 avril 2016 : l'un à O_____ pour une surface de 60 m², un autre à C_____ pour une surface de 102 m², un troisième à P_____ pour une surface de 50 m² et un dernier à C_____ avec une surface modulable selon les besoins du locataire. A_____ les a tous refusés, aux motifs qu'ils ne correspondaient pas à la localisation souhaitée ou à la surface demandée (témoignage Q_____, collaboratrice au sein de N_____).

l. Après la résiliation des contrats par H_____ et B_____, les locaux litigieux ont été remis en location auprès de N_____, d'abord pour leur surface totale (420 m² + 38 m²), puis pour la surface disponible (420 m²).

Le témoin Q_____ a déclaré qu'aucune candidature n'était parvenue à N_____ pour la relocation de l'intégralité de la surface, tandis que le témoin M_____ a indiqué qu'une personne était intéressée à relouer la surface totale, de sorte que les négociations avaient porté sur la relocation de la surface disponible avec une option pour la relocation du reste des locaux dès que ceux-ci seraient disponibles.

En outre, des travaux de rafraîchissement des murs et des moquettes étaient prévus (témoignage M_____).

m. Par acte déposé en vue de conciliation le 14 avril 2016, ayant donné lieu à une autorisation de procéder du 6 juin 2016 et porté devant le Tribunal des baux et loyers le 7 juillet 2016, A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans à compter du 30 septembre 2016, respectivement du 31 décembre 2016.

n. Dans sa réponse du 2 septembre 2016, B_____ a conclu au rejet de la demande. Elle a notamment produit une copie de la demande d'autorisation de construire déposée le 1^{er} juillet 2016 en procédure accélérée, complétée le 26 août 2016, concernant les travaux de transformation envisagés dans les locaux situés au 2^{ème} étage du bâtiment E_____ 18, autorisation qui a été accordée le 2 novembre 2016. Elle a également produit un communiqué de presse de l'Office cantonal de la statistique du 17 août 2016 faisant état de 181'107 m² de surface de bureaux vacante en 2016.

o. Dans le délai imparti, A_____ a produit des copies des «alertes e-mail gratuites» qu'elle avait reçues automatiquement entre le 29 octobre et le 14 novembre 2016 par le site Internet www._____.ch, lesquelles contenaient des informations relatives aux derniers objets correspondant à ses critères de recherche, à savoir «C_____» et «5 km».

p. Le Tribunal a procédé à l'audition de divers témoins le 6 février 2017. Leurs déclarations ont été intégrées dans la partie en fait ci-dessus dans la mesure utile.

q. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives dans leurs plaidoiries finales des 2 et 3 mai 2017.

Sur quoi la cause a été gardée à juger.

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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 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). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A_187/2011 du 9 juin 2011).

1.2 En l'espèce, en prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (8'220 fr. x 3 = 24'660 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelante a allégué des faits nouveaux à l'appui de sa réplique.

2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais *nova* (*echte Noven*), soit les faits qui se sont produits après le jugement de première instance - ou plus précisément après les débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC) -, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova* (*unechte Noven*), soit ceux qui existaient déjà en première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1 et les références citées).

2.2 En l'espèce, l'appelante ne prétend pas que les faits nouveaux qu'elle allègue sont survenus postérieurement à la date où le premier juge a gardé la cause à juger ou qu'elle n'en a eu connaissance qu'après la clôture des débats de première instance. Elle n'expose pas non plus les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de les invoquer devant le Tribunal.

L'allégation de ces faits nouveaux (cf. allégués n. 2, 5, 6 et 13) ne répond dès lors pas aux exigences de l'art. 317 al. 1 CPC, ce qui conduit à leur irrecevabilité.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déclaré valable le congé, alors que celui-ci avait été donné au mépris des règles de la bonne foi.

3.1 **3.1.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) -, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail, notamment, pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, in JdT 2017 II p. 220) ou pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 précité consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3, non publié aux ATF 143 III 15).

3.1.2 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).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 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; ATF 136 III 190 précité consid. 2).

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 de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC. La résiliation du bail peut aussi être annulée si le motif sur lequel elle repose s'avère incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Contrevient aux règles de la bonne foi le congé purement chicanier, qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 140 III 496 précité consid. 4.1; 136 III 190 précité consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1, in JdT 2009 I p. 491). L'absence de motivation ou une motivation erronée peut être l'indice que le congé ne répond à aucun intérêt digne de protection. Aussi le caractère abusif sera-t-il en principe retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un simple prétexte tandis que le véritable motif n'est pas constatable (ATF 138 III 59 précité consid. 2.1; 132 III 737 consid. 3.4.2; 125 III 231 consid. 4b).

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 précité 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. Pour statuer sur la validité d'un congé, il en 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 intervient dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 précité consid. 3.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2).

3.1.3 Pour déterminer si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271-271a CO), il faut connaître le motif qui le sous-tend. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 précité consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). 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 précité consid. 2.1 *in fine*; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3; 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1).

La partie qui veut faire annuler le congé doit prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1). L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué, s'il est contesté (ATF 135 III 112 précité consid. 4.1; 120 II 105 précité consid. 3c).

3.1.4 La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 précité consid. 4.2).

La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 précité consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 précité consid. 4.2.2; 135 III 112 précité consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.1.1). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 précité consid. 4.1). Lorsqu'un bailleur entend réunifier deux surfaces de manière à ce qu'il n'en subsiste qu'une, vouée à être louée à un seul locataire, la question n'est pas de savoir si la présence des locataires entrave ou complique les travaux. En effet, ce ne sont pas tant les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ des locataires que leur résultat, soit la réunion de locaux qui sont indissociables et formeront un ensemble loué d'un seul tenant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_694/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.3.3).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation (ATF 142 III 91 précité consid. 3.2.1; 140 III 496 précité consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.1.1).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail a été résilié pour la prochaine échéance ordinaire, soit le 30 septembre 2016, la première échéance ayant été fixée au 30 septembre 1994 et le bail ayant été renouvelé tacitement d'année en année.

Il s'ensuit que le bail pouvait être librement résilié pour cette date, sous réserve du respect des règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO, lesquelles seront examinées ci-après.

3.2.1 Il s'impose cependant, dans un premier temps, de déterminer quel est le motif de résiliation.

La bailleresse, qui n'a pas varié dans ses explications, a motivé le congé par la volonté d'entreprendre des travaux de transformation visant le réaménagement des locaux abritant respectivement les bureaux anciennement occupés par H_____ et le bureau actuellement occupé par la locataire. Le but était de réduire le nombre de pièces et de couloirs dans cet espace total de 458 m², afin d'en optimiser l'utilisation et relouer les locaux dès l'entrée de la plateforme.

L'instruction, notamment l'audition des témoins, a permis de confirmer la réalité du motif invoqué.

La bailleresse ne s'étant pas servie d'un prétexte, il ne saurait être question d'examiner le bien-fondé de son projet ni sa nécessité, la bailleresse pouvant résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, de la façon qu'elle juge la plus conforme à ses intérêts. La durée du bail, à savoir en l'occurrence 23 ans, ne la limite pas dans ses prérogatives tant qu'elle le résilie dans les terme et délai prescrits.

3.2.2 Il s'agit ensuite de déterminer si le congé fondé sur le motif avéré contrevient à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Comme indiqué précédemment, la bailleresse entend réaménager une partie du plateau du 2^{ème} étage du bâtiment E_____ 18 de manière à en optimiser l'espace et relouer les locaux dès l'entrée de la plateforme. Elle entend créer une (nouvelle) surface de 90 m² en annexant le couloir aux locaux de 38 m² actuellement occupés par la locataire. Il s'ensuit qu'à terme, l'objet du bail sera tout autre, puisqu'il ne portera plus sur une surface de 38 m², mais également sur une partie de celle occupée précédemment par H_____, voire sur une grande partie de l'étage si la bailleresse décide de relouer les locaux anciennement occupés par H_____ avec ceux actuellement occupés par la locataire. Ce ne sont donc pas tant les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ de la locataire que leur finalité, soit la réunion de locaux qui seront indissociables et formeront un ensemble loué d'un seul tenant, avec ou sans adjonction d'autres surfaces (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_694/2016 précité consid. 5.3.3).

Il ressort en outre du dossier que le projet de la bailleresse était suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que l'évacuation de la locataire était nécessaire.

En effet, le projet de réaménagement est né en 2015, à la suite de la résiliation du bail de H_____, qui occupait une surface de bureaux de 420 m², et a fait l'objet d'une réelle prospection, la bailleuse ayant notamment mandaté une société spécialisée pour optimiser et aménager les locaux ainsi que pour superviser les travaux en découlant. Il appert également que des informations précises quant à la nature et à l'ampleur des travaux envisagés, à l'état du projet et à la nécessité pour la locataire de quitter les locaux ont été communiquées à la locataire au moment de la résiliation du bail ou, à tout le moins devant le Tribunal, pour que la locataire se fasse une idée sur la réalité des intentions de la bailleuse, apprécie l'importance des travaux envisagés et se rende compte que ceux-ci nécessitaient que la partie de l'étage visé soit vidée de ses locataires.

Enfin, la validité du congé n'étant pas subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation, il importe peu qu'à la date de la résiliation du bail l'autorisation de construire en lien avec les transformations projetées n'avait pas encore été demandée. Il n'est également pas déterminant que les travaux envisagés n'aient toujours pas débuté, dès lors que ceux-ci impliquent la libération préalable des locaux par la locataire. Il en va de même des éventuels travaux de rafraîchissement des murs et des moquettes, qui pourront être exécutés lors du réaménagement des surfaces.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifiée à l'appelante le 15 mars 2016 était valable et ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

- 4.** La résiliation étant valable, il y a lieu d'examiner la question de la prolongation du bail, l'appelante sollicitant une prolongation de quatre ans.

4.1 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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).

La prolongation du bail a normalement pour but de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Lorsqu'il doit se prononcer sur 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 (ATF 135 III 121

consid. 2). 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 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 précité consid. 2; 125 III 226 précité consid. 4b). Le besoin du bailleur ne prime celui du locataire que lorsque celui-ci est autorisé, par décision administrative, à commencer les travaux, mais pas avant (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1; 135 III 121 précité consid. 5). Le juge 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 précité consid. 4c).

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 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

4.2. En l'espèce, il s'agit de peser les intérêts respectifs des parties.

4.2.1 Du côté de la locataire, il convient de retenir qu'elle occupe les locaux litigieux depuis octobre 1993, bien que le bail n'ait été repris qu'en avril 2006, puisqu'elle a été créée pour succéder à D_____, l'ancienne locataire. Malgré la durée des rapports contractuels, la locataire n'a cependant pas valablement allégué, ni *a fortiori* établi, avoir fidélisé sa clientèle à cet endroit de sorte qu'un déménagement aurait des conséquences pénibles sur la marche de ses affaires. Elle n'a également pas expliqué en quoi les difficultés liées à son déménagement seraient moindres dans quatre ans.

Les allégations de la locataire s'agissant de l'existence d'une étroite dépendance avec H_____ pour sa connexion Internet ne sont corroborées par aucun élément du dossier. En effet, deux témoins ont expliqué que la locataire pouvait continuer à être raccordée par H_____, pour la puissance dont elle a besoin pour son exploitation, malgré un déménagement dans le canton, sauf qu'elle ne pourrait plus bénéficier du tarif préférentiel appliqué aux locataires des bâtiments occupés par H_____. En outre, certes, dans la zone industrielle de C_____, K_____ ne peut pas lui proposer une connexion à haut débit en raison de l'absence de fibre optique, mais cette vitesse Internet peut être obtenue dans d'autres lieux, par l'intermédiaire de H_____ ou d'autres fournisseurs Internet.

Il convient également de tenir compte du fait que la locataire n'a pas établi avoir entrepris de réelles recherches pour trouver un local de remplacement, les alertes e-mails automatiques qu'elle a produites pour le mois de novembre 2016 (et les derniers jours du mois d'octobre 2016) n'étant pas suffisantes à cet égard. Ce d'autant plus que ses «recherches» étaient circonscrites à une zone de 5 km autour de C_____. De surcroît, la locataire n'a pas démontré éprouver, comme elle l'indique, des difficultés à trouver une petite surface de bureau. La bailleresse, quant à elle, a établi avoir mandaté une société pour aider la locataire, qui a refusé les offres sans motif valable.

4.2.2 Du côté de la bailleresse, il y a lieu de tenir compte de son besoin avéré de pouvoir disposer des surfaces litigieuses, dès lors que les autorisations administratives ont déjà été obtenues et que les travaux pourront commencer dès le départ de la locataire. Il est rappelé que la surface à réunir à celle litigieuse est vacante depuis fin 2016.

4.2.3 Il résulte de ce qui précède qu'en accordant à la locataire une unique prolongation de deux ans, échéant au 30 septembre 2018, le Tribunal a correctement pesé les intérêts des parties, en tenant compte, du côté de la locataire, de la durée du bail, de son intérêt financier à pouvoir rester dans les locaux, de la situation du marché des locaux commerciaux et de l'absence de recherches actives pour trouver des locaux de remplacement et, du côté de la bailleresse, de son souhait légitime de réaménager rapidement les surfaces litigieuses.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/492/2017 rendu le 18 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7890/2016-6.

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; Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, 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 ou égale à 15'000 fr.