

GE_GERICHTE ACJC/1434/2015 vom 25. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1434_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1434/2015 du 25 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1434/2015 del 25 novembre 2015

Erwägungen

E. 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,

- 13/25 -

C/10069/2011 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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 17'400 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (17'400 fr. x 3 ans = 52'200 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 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.

Est également recevable l'écriture responsive de l'intimée (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

E. 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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 14/25 -

C/10069/2011

E. 1.5

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a produit, à l'appui de sa réponse, de nouvelles pièces établies postérieurement à la mise en délibération de la cause devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3.1

Lorsque les parties ont conclu un contrat qui se révèle nul ou inefficace, il est communément admis que le juge, pour sauver autant que possible l'accord intervenu, peut convertir l'acte juridique vicié en un autre acte juridique valable s'il parvient à la conclusion, par voie d'interprétation, que cet acte répond aux aspirations des parties et qu'il aurait été choisi par elles si elles avaient eu conscience du motif de nullité ou d'inefficacité affectant le contrat qu'elles ont passé en réalité (ATF 124 III 112 consid. 2b/bb.; 103 II 176 consid. 4).

La possibilité de convertir un acte juridique vicié en un acte juridique valable n'est pas limitée aux actes bilatéraux. Ainsi, la jurisprudence admet qu'un recours mal dénommé puisse être converti et traité comme le recours qu'il aurait fallu interjeter, si les conditions en sont remplies (ATF 134 III 379 consid. 1.2).

Cependant, celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur (Gestaltungsrecht, diritto formatore); en prévoyant la faculté de donner congé, l'ordre juridique permet à un seul des cocontractants de modifier unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1).

Le droit formateur ne peut être exercé que par celui auquel il appartient. Le juge ne peut en principe pas suppléer une volonté qui n'a pas été manifestée.

Surtout, l'exercice du droit formateur, en raison de ses effets pour le cocontractant, doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes.

- 15/25 -

C/10069/2011 Ainsi, il a été jugé que l'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1; 128 III 129 consid. 2a).

Il a donc été admis, pour assurer la sécurité du droit et protéger le cocontractant contre une situation juridique incertaine, que la notion de droit formateur exclut en principe la possibilité d'une conversion (ATF 123 III 124 consid. 3d et les références citées).

Si l'on se trouve dans l'hypothèse d'une erreur de dénomination ou de référence légale (hypothèses visées à l'ATF 123 III 124 déjà cité), le congé peut être converti. La conversion a pour but de remplacer ce qui a été dit (et qui n'est pas valable) par ce qui a été voulu (et qui est valable); elle n'a pas pour objet de rectifier l'erreur d'un cocontractant au détriment de l'autre, en modifiant ainsi les fondements juridiques du litige (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, l'intimée a indiqué, tant sur l'avis officiel que dans sa lettre d'accompagnement, que le congé était fondé sur l'art. 266g CO, soit une résiliation extraordinaire. Durant toute la procédure, les deux parties ont considéré que cette résiliation était donnée pour l'échéance du contrat de bail et constituait donc un congé ordinaire. Il s'agissait ainsi d'une erreur de référence légale. L'appelante, partie locataire et la plus faible au contrat, a d'ailleurs, dès la saisine de la Commission de conciliation, interprété le congé comme étant ordinaire.

La Cour retiendra en conséquence, comme l'a fait le Tribunal de manière implicite, que ledit congé était ordinaire.

E. 4

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé était réel et concret, de sorte que le congé était valable.

E. 4.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le

- 16/25 -

C/10069/2011 mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 i.f.; 109 II 153 consid. 3b). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 3; 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et les arrêts cités). En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

E. 4.2

A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois 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 (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral

- 17/25 -

C/10069/2011 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5e éd. 2011, n. 4 ad art. 271 CO). L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4ème éd. 1996, n.

78 ss ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, 2ème éd. 2012, n. 6 ad art. 271 CO).

E. 4.3

L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4). En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4).

- 18/25 -

C/10069/2011 Dans un arrêt de principe rendu en 2008, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du

congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a également précisé que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

E. 4.4

Sur le principe et conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'intimée est en droit de résilier le contrat de bail la liant à l'appelante, et est en droit d'entretenir et d'améliorer son bien comme elle l'entend, même si les travaux ne sont pas urgents ou absolument nécessaires. Il convient toutefois de vérifier si le motif invoqué est réel ou non. Dans le présent cas, l'intimée a motivé le congé par la conduite de la réalisation d'un important projet d'aménagement portant sur le périmètre dans lequel sont situés les locaux litigieux. Ledit projet a pour but la construction de logements et d'un équipement scolaire, projet d'intérêt public.

- 19/25 -

C/10069/2011 Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne s'agissait pas de deux projets distincts, soit un premier projet portant sur la construction d'une école (et autres aménagements), et un second, indépendant, relatif à la création de logements. Il ressort, en effet, de la lettre d'accompagnement de la résiliation que la réalisation du projet, dans son ensemble, nécessitait le départ de l'appelante des locaux. L'appelante a allégué que la création de logements n'avait pas été évoquée par l'intimée, avant le dépôt par celle-ci de son mémoire de réponse au Tribunal. Comme relevé ci-avant, la construction de logements a été mentionnée par l'intimée dès la notification du congé. L'appelante, pour justifier sa position, a affirmé que la convention conclue par les parties le 17 octobre 2013 ne faisait pas mention de la question des logements. Le raisonnement de l'appelante tombe à faux. En effet, si la seule question de la construction du groupe scolaire, avec bassin de natation et un espace de vie enfantine, avait fondé le congé, la transaction des parties aurait mis un terme définitif à la procédure. De plus, la convention prévoit expressément qu'elle n'a pas d'incidence sur la présente procédure (art. 15). Par ailleurs, une enquête publique a été ouverte de juillet à septembre 2013 concernant le projet de modification du PLQ, lequel prévoyait clairement la démolition des locaux occupés par l'appelante. Certes, comme le souligne l'appelante, la construction de logements sur la parcelle en cause présuppose l'adoption d'un projet de modification de limites de zones et celle d'un nouveau plan de quartier, ainsi que l'octroi d'autorisation de démolir, respectivement de construire, des autorités compétentes. Le 25 février 2015, le Conseil d'Etat a déclaré plan localisé de quartier le plan 2_____, son arrêté ayant été déclaré exécutoire nonobstant recours. La Cour relève que, si l'appelante a formé recours contre ledit arrêté, sa requête de restitution de l'effet suspensif a été rejetée par la Chambre administrative de la Cour le 21 mai 2015, de sorte que cet arrêté est exécutoire. Par ailleurs, la Cour retient, conformément à la jurisprudence constante rappelée ci-avant, qu'il n'est pas pertinent que le PLQ ait été adopté

postérieurement au congé, pour déterminer quelle était la volonté de l'intimée lors de la notification de la résiliation de bail. L'appelante n'a pas démontré, alors qu'elle avait la charge de la preuve, que les travaux que compte entreprendre l'intimée se heurteront à un refus des autorités compétentes. L'appelante n'a d'ailleurs pas allégué de manière précise que le projet serait objectivement impossible, ni prouvé que tel serait le cas. De plus, le fait qu'à ce jour la demande d'autorisation n'ait pas encore été déposée n'est pas décisif. En effet, à teneur de la jurisprudence rappelée supra, la validité

- 20/25 -

C/10069/2011 du congé ne suppose pas que la bailleuse ait déjà obtenu les autorisations nécessaires. Enfin, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que le projet de l'intimée serait fictif et un prétexte pour justifier le congé. Finalement, l'appelante soutient que l'intimée n'a pas prouvé que son maintien dans les locaux compliquerait de manière significative l'exécution des travaux projetés. Il ressort toutefois des titres produits ainsi que des témoignages recueillis par les premiers juges que la suppression des locaux est nécessaire. Le rapport transmis au Conseil municipal relatif au projet de PLQ a rappelé la nécessité de démolir les locaux de l'appelante. L'architecte en charge de la réalisation de l'école _____ a indiqué que les installations de l'appelante restreignaient totalement la faisabilité du projet et que la démolition de la halle était une condition sine qua non (témoin I _____). Le maintien des locaux n'avait jamais été envisagé, dès lors qu'il était prévu que deux quartiers soient reliés, ce qui ne pouvait être fait avec la présence de la halle litigieuse (témoin J _____). Ce dernier témoin a également indiqué que la présence de l'appelante engendrerait tant des problèmes liés à la gestion d'une école que de sécurité concernant les déplacements des enfants sur l'ensemble du périmètre. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la validité de la résiliation notifiée le 20 avril 2011 pour le 31 décembre 2012 à l'appelante.

E. 4.5

L'appelante sera, partant, déboutée de ses conclusions sur ce point et le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris confirmé.

E. 5

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation en lui accordant une unique prolongation de bail.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Dans la pesée des intérêts en présence, le juge se fonde notamment sur les circonstances de la conclusions du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

- 21/25 -

C/10069/2011 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. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. 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 (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/201 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, op. cit., p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2000 consid. 2). Comme le démontre l'emploi de l'adverbe notamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (HIGI, op. cit., n. 120 ad art. 272 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de relogement (ATF 125 III 226 consid. 4b). 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 des 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 du 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).

- 22/25 -

C/10069/2011 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 = JdT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JdT 1977 I 558). La présence du locataire ne doit, en principe, pas retarder les travaux envisagés par le bailleur (ATF 135 III 121 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 (cf. ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1; 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473).

E. 5.2

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1; 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.2 avec référence au Message du Conseil fédéral).

Lorsqu'on ne peut faire un pronostic satisfaisant pour l'avenir, il est possible de choisir la variante des deux prolongations successives, dans le cas par exemple du bailleur qui n'a pas encore requis l'autorisation de construire et qu'on ignore quand elle sera accordée (LCHAT, op. cit., p. 783 et les références citées). Dans le cas d'un bailleur qui voulait rénover le bâtiment et créer des salles de réceptions et de réunions, qui n'avait produit qu'un rapport succinct sur de futurs travaux sans qu'il eût été possible de savoir quand l'autorisation de construire allait être délivrée, l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans paraissait justifiée (ACJC/1256/2001 du 10.12.2001 B. c/ X.).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures

- 23/25 -

C/10069/2011 successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a également retenu que la prolongation de quatre ans accordée au locataire lui permettrait d'exercer son activité professionnelle jusqu'à l'âge de 70 ans, ce qui correspond, même pour un indépendant, à un âge ordinaire pour mettre fin à son activité lucrative. La prolongation accordée paraissait donc propre à atténuer les conséquences pénibles de la résiliation. Le Tribunal fédéral a également souligné qu'un locataire ne peut pas prétendre occuper éternellement les locaux loués et les transmettre de génération en génération. Une prolongation supplémentaire ne saurait d'ailleurs remédier à l'impossibilité du locataire de remettre son fonds de commerce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3).

E. 5.3

En l'occurrence, il est constant que l'appelante est locataire des locaux depuis 1973, soit depuis près de 40 ans lors de la notification du congé, ce qui correspond un contrat de bail de longue durée. L'appelante exerce son activité professionnelle dans les locaux et emploie plusieurs personnes, ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'intimée. L'appelante dispose ainsi d'un intérêt légitime à occuper les lieux jusqu'à ce que le chantier débute. Il

convient également de prendre en considération que le congé a été notifié à l'appelante le 20 avril 2011 pour le 31 décembre 2012, soit près d'un an et demi avant. Dans la pesée des intérêts en présence, la Cour retient que s'il est indéniablement difficile pour l'appelante de trouver des locaux de remplacement, compte tenu de son activité professionnelle et des contraintes techniques liées aux machines indispensables à ladite activité, l'appelante n'a pas prouvé avoir fait régulièrement et sérieusement des recherches de nouveaux locaux. De plus, l'intimée a soumis onze propositions, dont dix ont été refusées par l'appelante. La proposition concernant la zone Bois-Brûlé correspondait aux besoins de l'appelante, ce qu'elle n'a d'ailleurs pas contesté. Celle-ci n'a toutefois pas répondu à cette proposition (témoin F_____). Avec l'intimée, il y a lieu de prendre en considération le besoin légitime qu'elle a de récupérer les locaux, afin de procéder aux travaux projetés. De ce fait, la présence de l'appelante ne doit pas entraver la réalisation dudit projet. Il résulte de la procédure que le planning des travaux de construction de l'école est respecté et que celle-ci devrait ouvrir en août 2016 (témoin I_____). Pour effectuer les aménagements extérieurs avant cette date et pour tenir compte des travaux qui devront être faits dans la partie concernée par la halle de l'appelante, d'une durée

- 24/25 -

C/10069/2011 de trois à quatre mois, celle-ci devrait être démolie à fin mars 2016 au plus tard (témoin I_____). Le besoin de l'intimée est ainsi relativement urgent. Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il se justifie d'accorder une unique prolongation à l'appelante, les intérêts de l'intimée primant sur ceux de l'appelante. La durée de la prolongation, fixée jusqu'au 31 mars 2016 est par ailleurs proportionnée au cas d'espèce et tient compte des intérêts divergents des parties.

E. 5.4

Par conséquent, l'appelante sera déboutée de ses conclusions et le ch. 2 du dispositif du jugement querellé également confirmé.

E. 6

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). * * * * *

- 25/25 -

C/10069/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/506/2015 rendu le 24 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10069/2011-1 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.