

GE_GERICHTE C/14196/2014 vom 10. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14196_2014

FR: GE_GERICHTE C/14196/2014 du 10 avril 2017

IT: GE_GERICHTE C/14196/2014 del 10 aprile 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; RÉSILIATION ; FORME ET CONTENU ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE | CO.266.1.2; CO.271.1; OBLF.9;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 10.04.2017 C/14196/2014

BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; RÉSILIATION ; FORME ET CONTENU ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE | CO.266.1.2; CO.271.1; OBLF.9;

C/14196/2014 ACJC/436/2017 du 10.04.2017 sur JTBL/126/2016 (OBL) , MODIFIE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; RÉSILIATION ; FORME ET CONTENU ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE Normes : CO.266.1.2; CO.271.1; OBLF.9; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/14196/2014 ACJC/436/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 10 AVRIL 2017 Entre 1) A_____ SA , sise _____ Genève, 2) Madame B_____ , domiciliée _____ Genève, appelantes et intimées sur appel-joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2016, comparant toutes deux par Me Sébastien DESFAYES, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elles font élection de domicile, et C_____ INC , sise _____ Saint-Vincent, intimée et appelante sur appel-joint, comparant par Me Patrick BLASER, avocat, rue Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/126/2016 du 4 février 2016, expédié pour notification aux parties le 9 février 2016, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ SA et B_____ de leurs conclusions en constatation de la nullité des congés (ch. 1 du dispositif), déclaré valables les congés notifiés le 12 juin 2014 pour l'arcade de 104 m² au rez-de-chaussée et les locaux de 117 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue D_____ 11 à Genève, ainsi que pour deux dépôts de 20 m² et 24 m² au sous-sol du même immeuble (ch. 2), leur a accordé une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 janvier 2018 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ SA et B_____ avaient été informées de ce que la résiliation concernait l'ensemble des surfaces locatives, bien que quatre avis de résiliation leur aient été adressés, alors qu'elles étaient titulaires de trois baux, portant sur quatre objets locatifs. Les congés, intervenus en raison de la volonté de C_____ INC d'effectuer des travaux de transformation des locaux, n'étaient en outre pas contraires à la bonne foi, de sorte qu'ils devaient être déclarés valables. Vu la durée du bail, la difficulté de trouver des locaux similaires et le fait que le besoin de C_____ INC n'était pas urgent, une unique prolongation de bail de trois ans se justifiait. B. a. Par acte déposé le 10 mars 2016 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ SA (ci-après : les locataires) forment

appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, principalement, à ce que soit constatée la nullité des congés notifiés le 12 juin 2014 pour le 31 janvier 2015, alternativement, à ce que lesdits congés soient annulés, et, subsidiairement, à ce qu'une unique prolongation de bail de six ans leur soit octroyée. Elles reprochent au Tribunal d'avoir rejeté leurs conclusions en nullité des congés, au motif que ceux-ci n'étaient pas compréhensibles, de sorte qu'elles n'avaient pu apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de contester l'un ou l'autre desdits congés. Le réel motif de la résiliation était une augmentation de loyer et le prétendu projet de transformation n'était pas concret au moment de la résiliation, de sorte qu'il convenait d'annuler le congé. Subsidiairement, il s'imposait de leur octroyer une prolongation de bail de six ans, notamment en raison du coût d'un déménagement, lequel s'élèverait à l'occurrence à deux ou trois millions de francs. b. Dans sa réponse du 28 avril 2016, C_____ INC (ci-après : la bailleuse) conclut à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens, et forme appel-joint. A ce titre, elle sollicite l'annulation du chiffre 3 du dispositif du jugement querellé, et cela fait, le refus de toute prolongation de bail. C_____ INC soutient que la résiliation est intervenue dans le respect des règles de forme. La motivation des congés, à savoir l'intention de la bailleuse de rénover et de restructurer les surfaces pour augmenter le rendement locatif, était véridique, ce qui avait toujours été annoncé de manière claire aux locataires. Ces dernières n'ayant pas démontré que la résiliation aurait pour elles des conséquences pénibles, il ne se justifiait pas de leur octroyer une quelconque prolongation de bail. c. Dans leur réponse à l'appel-joint du 31 mai 2016, B_____ et A_____ SA concluent à ce que C_____ INC soit déboutée des fins de son appel-joint et persistent pour le surplus dans les conclusions prises dans l'appel principal. S'agissant de leur conclusion en annulation du congé, elles se prévalent de l'application de l'arrêt 4A_327/2015 du Tribunal fédéral du 9 février 2016, au terme duquel un congé pour cause de rénovation doit être reconnu abusif lorsque la présence du locataire ne compliquerait pas ou peu les travaux - ce qui est le cas si le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré au moment de la résiliation -, que le projet ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît impossible. A l'appui de leur écriture responsive, les locataires produisent un courrier de leur avocat adressé au conseil de l'intimée, daté du 4 mai 2016, selon lequel elles ne pouvaient accepter l'arcade qui leur avait été proposée à la location par la régie, car celle-ci était située à la rue de la Rôtisserie et n'était pas comparable aux objets litigieux. d. Dans sa réplique du 22 juin 2016, C_____ INC persiste dans ses conclusions. Elle fait valoir que l'arrêt précité ne trouve pas application dans la mesure où elle avait démontré que son intention était réelle, sérieuse et concrète au moment de la notification des congés. Elle produit le courrier que son conseil a adressé à l'avocat des locataires le 10 mai 2016, au terme duquel il était constaté que les locataires n'avaient pas donné suite à l'offre de relocation de la régie. e. Dans leur duplique du 17 août 2016, B_____ et A_____ SA persistent dans leurs conclusions. Elles soutiennent que les plans des travaux n'avaient été établis que deux mois après la résiliation des baux. S'agissant de la demande de prolongation de bail, elles se prévalent d'un récent arrêt du Tribunal fédéral 4A_648/2015 du 20 avril 2016, selon lequel le congé est réputé avoir des conséquences pénibles pour le locataire de locaux commerciaux lorsqu'il compromet l'existence de la société elle-même. f. Les parties ont été avisées le 17 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits suivants résultent de la procédure : a. Le 5 janvier 2000, E_____ ainsi que A_____ SA et B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 104 m² au rez-de-chaussée et de locaux de 117 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue D_____ 11 à

Genève. Les locaux ont été destinés à l'exploitation d'une boutique de mode féminine haut de gamme. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, du 16 janvier 2000 au 31 janvier 2005, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, moyennant un préavis de résiliation de six mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été initialement fixé à 200'040 fr., avec clause d'indexation et, en dernier lieu, à 224'880 fr., soit 150'060 fr. pour l'arcade sise au rez-de-chaussée et 74'820 fr. pour le local sis au 1^{er} étage. b. Le 8 novembre 2000, E_____ et A_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un dépôt de 24 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue D_____ 11 à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée six mois à l'avance. Le loyer mensuel de ce dépôt a été fixé en dernier lieu à 240 fr. c. A la même date, E_____ et A_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un dépôt de 20 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue D_____ 11 à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée de neuf mois, du 1^{er} juillet 2000 au 31 mars 2001, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf dénonciation donnée six mois à l'avance. Le loyer mensuel de ce dépôt a été fixé en dernier lieu à 200 fr. d. B_____ est administratrice présidente de la société A_____ SA et dispose de la signature individuelle. e. En 2002 et 2008, A_____ SA a entrepris des travaux de rafraîchissement et d'aménagement des locaux. f. C_____ INC est devenue propriétaire de l'immeuble sis rue D_____ 11, avec effet au 1^{er} avril 2012. Dans l'acte de transfert de propriété, le vendeur a garanti à l'acheteur qu'aucun locataire n'était au bénéfice de conditions extraordinaires affectant son bail. g. Par courriers et avis adressés le 12 juin 2014 à A_____ SA et B_____, C_____ INC a résilié les contrats de bail, avec effet au 31 janvier 2015. Pour chacun des quatre objets en location, deux avis de résiliation ont été adressés respectivement à A_____ SA et B_____. Aucun motif n'a été invoqué à l'appui des résiliations. h. Par courrier du 9 juillet 2014, la bailleuse a motivé les congés par son souhait de récupérer les locaux en vue d'engager des travaux de transformation et rénovation de ceux-ci. i. Par requêtes des 11 juillet 2014, les locataires ont contesté les congés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les affaires ont été enregistrées sous les numéros de causes C/14196/2014, C/14197/2014, C/14198/2014 et C/14199/2014. j. Le 26 septembre 2014, C_____ INC a sollicité une autorisation de construire visant la transformation d'une surface commerciale en deux surfaces commerciales et un bureau dans l'immeuble sis rue D_____ 11 à Genève. L'autorisation de construire lui a été délivrée le 23 octobre 2014. k. Non conciliées le 18 novembre 2014, les quatre affaires ont été portées devant le Tribunal le 18 décembre 2014. Dans leur demande, les locataires ont conclu à la nullité des congés au motif qu'elles avaient reçu quatre avis de résiliation alors qu'elles n'étaient au bénéfice que de trois contrats de bail. Elles ont contesté la réalité du motif invoqué à l'appui des congés, alléguant qu'au moment de la résiliation, la bailleuse n'avait pas l'intention d'effectuer des travaux. l. Par ordonnance du 12 janvier 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des quatre causes sous le numéro de cause C/14196/2014. m. Dans sa réponse du 4 février 2015, C_____ INC a conclu à ce que les congés soient déclarés valables et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux locataires. Elle a notamment produit un courrier daté du 11 décembre 2014 et un courrier électronique daté du 23 décembre 2014, aux termes desquels elle signalait à A_____ SA des locaux à louer à la rue D_____ ou aux alentours. n. Lors de l'audience du Tribunal du 23 avril 2015, C_____ INC a confirmé le motif du congé, à savoir son intention de procéder à des travaux de transformation des locaux. Plus précisément, elle projetait de subdiviser les locaux pour en faire deux surfaces

commerciales séparées ainsi qu'un bureau, conformément à l'autorisation de construire délivrée, dans le but de rentabiliser davantage les locaux. B_____ a déclaré que deux des locaux signalés par la bailleuse n'étaient plus disponibles tandis que d'autres locaux étaient trop restreints pour les besoins des locataires. Elle avait mandaté trois agences pour l'aider à trouver de nouveaux locaux, relevant que souvent un pas-de-porte très élevé devait être payé. Avant de recevoir les congés, deux représentants de la bailleuse, soit F_____, de la Régie G_____, et H_____, de la société I_____ SA (ci-après : I_____), lui avaient indiqué que la propriétaire souhaitait relouer les locaux à un autre locataire, moyennant un loyer plus élevé. En février ou mars 2015, des personnes s'étaient en outre présentées pour visiter les locaux et avaient pris des photos de l'extérieur. o. Lors de l'audience du 11 juin 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins. F_____ a déclaré avoir exposé à B_____, lors d'un entretien intervenu le 12 juin 2014, qu'une valorisation de l'immeuble était en cours et que les locaux faisaient partie du projet. Elle avait parlé dudit projet en des termes assez vagues et ne croyait pas avoir évoqué les travaux de transformation envisagés. Les locaux avaient été très bien entretenus par les locataires, de sorte qu'ils étaient en très bon état. Du point de vue de la propriétaire, il était plus intéressant de louer plusieurs locaux plus petits que des surfaces plus grandes. H_____ a déclaré que la société I_____, dont il est le directeur, avait été mandatée par C_____ INC pour gérer l'immeuble sis rue D_____ 11. La propriétaire avait souhaité revaloriser l'immeuble concerné dès son achat en 2012. Des travaux avaient été effectués pour améliorer le standing et les bureaux avaient été rafraîchis. En 2014, l'idée était venue de restructurer les locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, en vue de les revaloriser. Au printemps 2014, H_____ avait demandé à l'architecte de commencer à élaborer un projet concret. Au moment de la résiliation du bail, le projet, plus ou moins élaboré, n'était pas prêt à être déposé. Ce n'était qu'en septembre 2014 qu'il l'avait été. A l'occasion de l'entretien s'étant déroulé aux fins d'informer les locataires de la résiliation, H_____ avait indiqué à B_____ que le but du congé était la restructuration et la revalorisation des locaux, sans évoquer précisément les travaux envisagés. Le projet consistait à diviser les locaux en trois parties, soit deux boutiques et un bureau à l'étage, des locaux plus petits étant plus faciles à louer et plus rentables. Les travaux autorisés ne seraient réalisés que si des locataires étaient disposés à louer les nouvelles arcades. Si un locataire était intéressé à louer l'ensemble de la surface de l'arcade actuelle une fois rénovée, il pourrait être renoncé à la diviser ou le projet pourrait être modifié. p. Lors de l'audience du 24 septembre 2015, J_____, administrateur de A_____ SA, a déclaré que des travaux avaient été accomplis par la société locataire en 2000, pour un montant d'environ 800'000 fr. Les travaux supplémentaires effectués en 2008 avaient coûté environ 240'000 fr. Ils avaient une durée d'amortissement de dix ans. En cas de déménagement, A_____ SA devrait trouver des locaux de remplacement du même type. Dans le quartier de la rue D_____ ou dans un quartier comparable, les pas-de-porte atteignaient des montants astronomiques, de l'ordre du million de francs, auquel il faudrait ajouter les frais de travaux d'aménagement des nouveaux locaux, ce qui porterait le coût total d'un déménagement à environ deux à trois millions de francs. La société occupait actuellement quatre employés, dont trois à plein temps. K_____, entendue en qualité de témoin, vendeuse à temps complet auprès de A_____ SA depuis 2000, a déclaré qu'au printemps 2015, des personnes s'étaient rendues dans les locaux, pour y regarder non pas les habits mais les locaux. Ces personnes avaient pris des photos de la boutique. q. A l'audience du 15 octobre 2015, L_____, architecte, a déclaré qu'au début de l'année 2014, H_____ lui avait demandé d'examiner la possibilité de transformer les surfaces commerciales du rez

et 1^{er} étage, afin de les optimiser en les divisant en plusieurs surfaces. L'autorisation de construire avait été déposée en septembre 2014 et délivrée en octobre 2014. Elle était actuellement entrée en force. r. Dans leurs écritures du 27 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, BSK ZPO, 2^{ème} 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 et 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 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, de l'arcade au rez-de-chaussée, du local au 1^{er} étage et des deux dépôts, s'élève à 19'180 fr. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC). 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. 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les pièces produites par les parties en appel sont postérieures au jugement entrepris. Elles sont donc recevables, ainsi que les allégués s'y rapportant. 3. 3.1 Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (ATF 140 II 244 consid. 4.1). Au terme de l'art. 9 OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé (let. a), la date à laquelle le congé sera effectif (let. b), le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (let. c), les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et

demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) (let. d) et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (let. e). 3.2 En l'occurrence, les formules notifiées contiennent toutes les indications prévues à l'art. 9 OBLF. En particulier, chacune d'entre elles désignent les locaux visés par la résiliation. Quatre avis de résiliation, portant sur les quatre objets concernés, ont ainsi été notifiés à chacune des appelantes. Les congés ne souffrent par conséquent d'aucun vice de forme. Contrairement à ce qu'elles indiquent, les appelantes pouvaient pleinement apprécier l'opportunité de contester l'un ou l'autre des congés, puisque ceux-ci étaient notifiés en lien avec chacun des objets concernés. Ainsi, alors même que l'arcade du rez-de-chaussée et les locaux du 1^{er} étage faisaient l'objet du même contrat, les appelantes auraient pu ne restituer que l'un de ces deux objets, en ne contestant que l'une des deux résiliations concernées. Le grief tiré de la nullité des congés doit par conséquent être rejeté, ce qu'ont retenu à bon droit les premiers juges.

4. 4.1 Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue 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 est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (ibidem). 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 (ibidem). Comme relevé, il ressort de la jurisprudence que la résiliation du bail motivée par des travaux futurs n'est pas contraire aux règles de la bonne foi lorsque la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. Or, savoir si tel est le cas dépend des travaux envisagés. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient

aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2). Dans un récent arrêt, le Tribunal fédéral, saisi de la question de savoir si la résiliation litigieuse se fondait sur un projet de travaux suffisamment concret, a notamment rappelé les principes jurisprudentiels de l'ATF 140 III 496. En l'occurrence, la résiliation litigieuse était contraire aux règles de la bonne foi, faute de projet suffisamment déterminé au moment du congé. La motivation alors donnée se limitait à annoncer un projet de travaux de grande envergure à la suite d'un concours d'architecte. Or, cette indication générale n'était pas suffisante pour que le locataire puisse évaluer la nécessité de son départ ou les chances de succès d'une dénonciation du congé. En effet, le projet concret n'existait pas encore et le locataire ne pouvait pas déterminer si toutes les options envisageables rendaient son départ nécessaire (ATF 142 III 91 consid. 3). Il ressort ainsi de la jurisprudence actuelle qu'il ne suffit pas que le bailleur établisse son intention réelle d'effectuer de vastes travaux, mais encore qu'il dispose, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment concret et que l'information y relative soit communiquée suffisamment à temps pour que le locataire puisse évaluer dans le délai de trente jours disponible selon l'art. 273 al. 1 CO la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence engendrerait dans l'exécution des travaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_409/2016 ; 4A_411/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4; cf. également Jean-Luc Colombini, « Pratique récente en matière de résiliation de bail », in : 19^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Edition Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2016). 4.2 En l'espèce, le motif du congé, soit la volonté de l'intimée de procéder à des travaux de transformation des locaux, n'a pas été invoqué à l'appui des résiliations adressées aux appelantes, le 12 juin 2014. Ce n'est qu'ultérieurement, à première demande, soit par courrier du 9 juillet 2014, que la bailleuse a fait part aux locataires de son souhait de récupérer les locaux en vue d'engager des travaux de transformation et de rénovation des objets visés, sans davantage de précision. Aucun élément supplémentaire relatif au projet n'a alors été communiqué aux locataires. Ainsi, le témoin F_____ a confirmé avoir exposé à B_____, le jour de l'envoi des congés et en des termes vagues, qu'une valorisation de l'immeuble était en cours et que les locaux étaient concernés, sans toutefois évoquer les travaux de transformation envisagés. Le témoin H_____ a quant à lui déclaré avoir parlé aux locataires de restructuration au moment du congé mais ne pas avoir évoqué précisément le projet de travaux. Il a au surplus admis que le projet était alors plus ou moins élaboré sans être néanmoins prêt à être déposé. Il découle de ce qui précède que si le projet de l'intimée était suffisamment concret au moment de la résiliation, la motivation alors donnée aux locataires se limitait à l'annonce vague d'un projet de transformation, sans autre précision. Au demeurant, les éléments communiqués aux locataires au moment du congé étaient dès lors insuffisants pour permettre à celles-ci d'évaluer la nécessité de leur départ ou les chances de succès d'une dénonciation des congés. Ainsi, conformément à la jurisprudence précitée, la résiliation apparaît contraire à la bonne foi et doit être annulée. Le fait que la demande d'autorisation ait été déposée, en septembre 2014, et acceptée, en octobre 2014 n'y change rien. Le moment litigieux pour examiner la

validité de la résiliation est bien celui où le congé est donné. Or, comme relevé, la seule information transmise alors aux locataires était que les baux étaient résiliés dans le but de transformer les locaux, ce qui ne leur permettait pas de déterminer si elles devaient partir ou à tout le moins si elles avaient une chance d'obtenir gain de cause en dénonçant les congés. Partant, les chiffres 2 à 4 du jugement querellé seront annulés, de même que les congés notifiés aux appelantes le 12 juin 2014, avec effet au 31 janvier 2015. Il en découle que l'appel-joint, portant sur la durée de la prolongation de bail, doit être rejeté. 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 recevables l'appel interjeté le 10 mars 2016 par B_____ et A_____ SA et l'appel-joint interjeté le 28 avril 2016 par C_____ INC contre le jugement JTBL/126/2016 rendu le 4 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14196/2014-4. Au fond : Annule les chiffres 2 à 4 du dispositif dudit jugement. Cela fait et statuant à nouveau: Annule les congés notifiés le 12 juin 2014, avec effet au 31 janvier 2015, à A_____ SA et B_____. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2 .

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