

GE_GERICHTE C/19169/2019 vom 29. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19169_2019

FR: GE_GERICHTE C/19169/2019 du 29 août 2022

IT: GE_GERICHTE C/19169/2019 del 29 agosto 2022

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, 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, 3^{ème} édition, 2017, 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 dans 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à tout le moins, si l'on tient compte de la réduction accordée par le Tribunal, à 44'196 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux ■ loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Les appelants ont produit des pièces nouvelles.

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a produit dans sa réponse du 31 janvier 2022 le courrier et l'avis de résiliation du bail qu'elle a adressés ■ G_____ SA, datés du 27 décembre 2021, ainsi qu'un courrier et un avis de résiliation du bail identiques, datés du 13 janvier 2022. L'intimée a ensuite produit, dans le cadre de sa duplique du 22 mars 2022, la quittance d'envoi du courrier recommandé du 13 janvier 2022 et le suivi dudit recommandé, ainsi qu'une confirmation de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 17 mars 2022 quant au fait que la résiliation du bail n'avait pas été contestée par G_____ SA. Enfin, l'intimée a produit la décision du 11 mars 2022 prolongeant l'autorisation de construire APA/4_____. Ces pièces nouvelles, produites dans le cadre de la réponse du 31 janvier 2022 et de la duplique du 22 mars 2022, étaient alors récentes, relatives ■ des faits nouveaux postérieurs ■ la procédure de première instance et produites sans retard. Elles sont partant recevables, de même que les allégations de fait s'y rapportant.

E. 3

Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu de manière erronée que les locaux voisins loués par la société G_____ SA seraient libres au plus tôt le 31 décembre 2022, se basant sur ce constat pour fixer, ■ tort, l'échéance du bail ■ la même date, alors que le bail, de durée indéterminée, devait être en tout état révisé par l'intimée.

E. 3.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 3.2

En l'occurrence, l'état de fait ci-dessus a été complété par les pièces nouvelles versées ■ la procédure par l'intimée, soit la résiliation du bail de G_____ SA pour le 31

décembre 2022, ainsi que l'absence de contestation de ce congé par ladite société, ce qui scelle le sort du grief.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en considérant que le motif du congé ne contrevenait pas à la bonne foi. Ils considèrent que le motif donné pour le congé est un prétexte, car selon eux, la rénovation de l'entier de l'étage alors que les locaux loués par la société voisine sont déjà rénovés et devraient ainsi être préalablement détruits n'avait pas de sens. Le fait que l'architecte en charge du projet n'ait pas connaissance de l'état des locaux loués par les appelants serait propre à mettre en doute le sérieux du projet de rénovation. Enfin, l'intimée ayant indiqué souhaiter louer les locaux plus cher après les travaux, elle devait démontrer être en droit de le faire, ce qui n'avait pas été fait.

E. 4.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Le locataire est protégé notamment en cas de disproportion grossière des intérêts en présence, lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou lorsqu'il adopte une attitude contradictoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 4.3). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement 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 120 II 105 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable le motif du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009

consid. 3.1). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 in fine). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3; 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2).

Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1). La jurisprudence exige l'existence d'un projet suffisamment mûr et laborieux au moment de la résiliation du bail en rapport avec des congés notifiés en vue de travaux de transformation ou de rénovation; dans ces cas-là, le projet en cause doit permettre en effet de constater concrètement si la présence du locataire entrave les travaux ou engendre des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, indépendamment de quoi le congé est abusif (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; 142 III 91 consid. 3.2.1, cf. également consid. 4.2 non publié de l'ATF 143 III 344, arrêt du Tribunal fédéral 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 4.2). En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au 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 (ATF 136 III 190 consid. 2 et 3, arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2016 du 16 février 2016 consid. 2.1). Un congé pour motif économique n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.1 et les références citées). La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (Ertragsoptimierungskündigung), c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale un abus de droit. La résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite: il faut que le bailleur soit en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer également le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché ou lui procure un rendement suffisant. Il s'agit uniquement pour le juge de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée, ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.1 et les références citées). Ainsi, le bailleur a notamment la possibilité de résilier de manière ordinaire un contrat de bail lorsque le loyer actuel très avantageux ne lui procure pas un revenu correspondant au rendement net admissible (art. 269 CO) ou aux loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.1 et les références citées). Lorsque l'auteur de la résiliation se prévaut de plusieurs motifs, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2 = MRA 5/06, p. 172 et 4C_400/1998 du 23 mars 1999 = mp 1999, p. 195 ss; ACJC/1349/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.1).

E. 4.2

En l'espèce, l'entier de l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation et d'un assainissement, à l'exception du 2^{ème} étage, le processus de rénovation ayant été initié dès le rachat de l'immeuble par l'intimée en octobre 2006 et l'assainissement dès 2009. L'avis de résiliation du bail du 20 mai 2019, ainsi que le courrier du 18 juin 2019, indiquaient que le bail était résilié afin que les locaux soient rénovés complètement et assainis. La résiliation du 12 août 2019 reprenait les mêmes motifs. Les travaux projetés ont fait l'objet d'une autorisation de construire obtenue le 6 juin 2019 et valable jusqu'au 6 juin 2023. Le descriptif des travaux établi par H_____ SARL, bureau d'architectes en charge du projet indique que ce dernier constitue le dernier volet du projet d'assainissement du bâtiment concernant l'amélioration de la sécurité incendie et des performances énergétiques de l'objet, tous les autres étages ayant déjà été réalisés depuis 2015. Il ressort de l'audition du témoin P_____, qui concorde avec le descriptif des travaux précité, que la structure de l'immeuble n'était pas aux normes en matière de protection incendie. Quand bien même ledit témoin n'avait pas procédé à des sondages au deuxième étage, sa connaissance de la structure du reste de l'immeuble et le fait que les plaques anti-feu devant être posées existent depuis une dizaine ou une quinzaine d'années uniquement, confirment que l'immeuble doit être assaini sous cet angle de vue. Il apparaît au surplus que des travaux en matière de canalisations et d'isolation thermiques étaient prévus et souhaitables. En outre, le témoin a déclaré que les travaux de rénovation et d'assainissement ne permettaient pas que les locataires restent dans les locaux, notamment en raison du fait qu'il était techniquement impossible de procéder aux travaux prévus en laissant les locaux en l'état au niveau des cloisons et suite à l'expérience faite lors de l'assainissement des autres étages. Le motif de résiliation du bail énoncé par l'intimée apparaît ainsi confirmé par l'existence du projet et les contraintes de ce dernier. Le fait que les divers travaux prévus aient partiellement été réalisés depuis juin 2019 ne suffit pas à considérer que le projet de rénovation ne serait pas réel. Les appelants soulignent l'existence de contradictions dans la mesure où des travaux ont été effectués dans les locaux voisins (C. Q. _____) il y a une dizaine d'années, et où lesdits locaux font l'objet d'un contrat de bail de durée indéterminée. Il ne ferait en effet pas sens selon eux de casser le mur de séparation et d'abîmer la rénovation faite. En tout état, cet argument n'entraîne pas que l'entier des travaux prévus seraient un prétexte. Le procédé ne constitue en soi pas un obstacle à la rénovation des locaux. Le témoin P_____ a d'ailleurs précisé que le mur de séparation entre les locaux pouvait facilement être réutilisé, qu'il était prévu et plus simple de demander une autorisation pour une grande surface et d'y ajouter ensuite une autorisation complémentaire. Ainsi, le futur locataire disposerait de locaux entièrement conformes et serait libre de solliciter des aménagements spécifiques. Par ailleurs, les allégations des demandeurs selon lesquelles les locaux loués étaient en parfait état et pleinement aux normes, qui se heurtent au témoignage précité, ne sont pas établies, la déclaration de la partie C_____ n'étant pas convaincante sur ce point, vu l'absence de connaissances techniques de celle-ci. Il n'apparaît pas que les faits relevés par les appelants constituent des éléments propres à faire apparaître que le motif de rénovation prévalant au congé soit en réalité un simple prétexte. En revanche, la volonté de l'intimée de procéder aux travaux depuis de nombreuses années est démontrée. Faute de démonstration du fait que le motif de rénovation serait un prétexte, le grief des appelants quant à la validité du motif du congé n'est pas fondé.

E. 4.3

Les appelants soutiennent que le réel motif de congé consisterait en l'augmentation du loyer, de manière contraire à la bonne foi, dans la mesure où l'intimé n'avait pas démontré pratiquer un loyer admissible. Puisque le motif de congé donné, à savoir la réalisation de travaux de rénovation et d'assainissement, est valable, il n'est pas nécessaire d'examiner l'existence ni la validité d'éventuels autres motifs. Il n'est dès lors pas non plus nécessaire de procéder à un calcul de rendement. Ainsi, le congé ne contrevient donc pas aux règles de la bonne foi.

E. 5

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé les articles 272 et 272b CO en leur octroyant une prolongation du bail de deux ans de manière arbitraire et excédant son pouvoir d'appréciation.

E. 5.1

Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Selon l'article 272 al. 2 CO, dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux. 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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de 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_31/2013 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, 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 2002). 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 elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 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; 102 II 254). Quant au montant du loyer, le locataire a la recherche d'un objet loué équivalent à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif; s'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représente la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient, lié à la résiliation elle-même, ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 18.04.94 C. c/ X. SA; ACJC/931/2018 du 12 juillet 2018 consid. 3.1). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265 -266; 102 II 254 = JT 1977 I 558 ; ACJC/218/1992). 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'expiration 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 18.09.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié, T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.09.1993, SA X c/ F. et consorts). Selon le Tribunal fédéral, 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 successives, ne viole 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).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu la longue durée du bail (28 ans), ainsi que les démarches des appelants pour trouver des locaux de remplacement. En revanche, il a considéré que les arguments relatifs à la nécessité de conserver une adresse dans la même rue ou le même quartier pour des raisons de prestige, ainsi qu'au raccordement au hub n'étaient pas convaincants. Il a également retenu que l'intimée disposait d'une autorisation de construire qui pouvait être renouvelée lorsqu'elle arriverait à expiration, moyennant frais, et que les travaux ne pourraient débiter avant le départ des autres locataires de l'étage, soit au plus tôt le 31 décembre 2022. La Cour fait siens les motifs pertinents du Tribunal, les critiques des appelants sur ce point touchant à des éléments dépourvus de pertinence. Au demeurant, il est maintenant établi que le bail de la société G_____ SA prendra fin au 31 décembre 2022 et que les locaux qu'elle loue seront libérés à cette date au plus tard. En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, le but poursuivi par la loi, à savoir de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement, respectivement d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat, est respecté, de même que le principe de la proportionnalité par la prolongation d'une durée de deux ans octroyée par le Tribunal.

E. 6

Partant, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 7

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 (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 13 décembre 2021 par A_____ SA, B_____ SA et C_____ contre le jugement JTBL/943/2021 rendu le 9 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19169/2019. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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.

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