

GE_GERICHTE C/8485/2015 vom 12. Juli 2017

GE Cour de justice, 2017-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8485_2015

FR: GE_GERICHTE C/8485/2015 du 12 juillet 2017

IT: GE_GERICHTE C/8485/2015 del 12 luglio 2017

Regeste

PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT) ; BAIL À LOYER ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.272; CO.18.1; CO.272.1.d;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.07.2017 C/8485/2015

PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT) ; BAIL À LOYER ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.272; CO.18.1; CO.272.1.d;

C/8485/2015 ACJC/865/2017 du 12.07.2017 sur JTBL/1147/2016 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : PRINCIPE DE LA CONFIANCE(INTERPRÉTATION DU CONTRAT) ; BAIL À LOYER ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.272; CO.18.1; CO.272.1.d; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8485/2015 ACJC/865/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du MERCREDI 12 JUILLET 2017 Entre A _____ , ayant son siège _____ , appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1 er décembre 2016, comparant par Me Cristobal ORJALES, avocat, rue Du-Roveray 16, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B _____ SA , ayant son siège _____ Genève, intimée, comparant par Me Stéphane PENET, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 1 er décembre 2016, expédié pour notification aux parties le 6 décembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a débouté A _____ Sàrl de ses conclusions en prolongation de bail (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte déposé le 23 janvier 2017 au greffe de la Cour de justice, A _____ Sàrl a formé appel contre ce jugement, ainsi que contre une ordonnance du Tribunal rendue le 19 février 2016 dans la même cause. Elle a conclu, préalablement, à la comparution personnelle des parties pour interrogatoire ou déposition d'un représentant de la "défenderesse", à l'audition de dix témoins sur divers allégués de la demande en prolongation de bail du 10 août 2015, de quatre témoins à titre de contre-preuve de divers allégués de la demande et de preuve de divers allégués de la plaidoirie écrite du 6 mai 2016 et de six témoins à titre de preuve des recherches de locaux de remplacement effectués par elle. Elle a conclu, principalement, à l'annulation des décisions attaquées et, cela fait, à ce qu'une prolongation de six ans du ou des baux relatifs aux places de parc et à l'atelier situés au chemin 1 à 5 _____, lui soit accordée, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction, soit l'audition des témoins mentionnés. b. Dans sa réponse du 27 février 2017, B _____ SA a conclu au déboutement de A _____ Sàrl de ses

conclusions préalables et principales et à la confirmation du jugement entrepris. c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 24 mars 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. C_____SA et A_____ Sàrl étaient liées par un contrat de bail de durée déterminée, du 1^{er} mars 2010 au 31 décembre 2011, portant sur des locaux sis chemin 6_____ et destinés à l'exploitation d'un atelier de réparation de voitures. L'échéance de ce contrat avait été reportée au 31 décembre 2013 par avenant du 29 juin 2012. Le bail avait alors été repris par la société B_____SA. Ces locaux ont été détruits et rendus inutilisables par un incendie survenu le 15 décembre 2012. b. A la suite de cet incendie, B_____SA, propriétaire, et A_____ Sàrl, locataire, ont conclu, en date du 21 décembre 2012, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux situés au chemin 3_____, destinés à l'usage d'un atelier de réparation mécanique (art. 3.1 du contrat). Le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'une année et un mois, du 1^{er} janvier 2013 au 31 janvier 2014, étant expressément indiqué que les rapports de location se termineraient sans résiliation à cette dernière date (art. 4.2 du contrat). Il contient également, à titre de clause particulière, une "clause de précarité" qui prévoit que : " Le locataire prend note qu'un projet de démolition ou reconstruction de l'immeuble est à l'étude et que dès lors le contrat prendra fin au plus tard à la réception de l'autorisation de construire ou de démolir " (art. 8.2). Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé par le contrat à 1'805 fr. La bailleresse était représentée par D_____ SA lors de la conclusion du contrat (ci-après aussi : la régie). Par avenant n° 1 au contrat précité, le début de celui-ci a été reporté au 1^{er} février 2013. c. Par contrat oral, B_____SA a également loué à A_____ Sàrl des places de parcs situées au chemin 5_____. Cette location a fait l'objet d'un avenant au contrat de bail du 21 février 2012, signé par la locataire et D_____ SA, respectivement le 24 septembre et le 2 octobre 2014. Il y est indiqué que "Les parties ont décidé de proroger le contrat de bail de durée déterminée les liant pour une nouvelle durée unique venant à échéance le 30 juin 2015" . d. Les locaux loués se trouvent dans le périmètre du futur quartier E_____ dont se sont fait écho les journaux à plusieurs reprises, tels la Tribune de Genève, Le Temps ou Le Courrier, dont il ressort qu'il s'agit du plus grand projet privé immobilier de Suisse, lequel doit accueillir 2'500 emplois et 1'000 logements. e. Par envoi du 28 juin 2013, la régie a fait parvenir à la locataire un nouveau contrat de bail portant sur l'atelier, pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2014. La locataire n'a pas signé le contrat. f. Par courrier du 6 novembre 2014, la bailleresse a rappelé à la locataire que son bail, portant sur l'atelier et les places de parc, prendrait fin le 31 décembre 2014. Elle était cependant disposée à lui accorder un ultime délai au 30 juin 2015. Un avenant n° 2 (concernant l'atelier) dans ce sens était annexé au courrier indiquant que les parties avaient décidé de proroger le contrat de bail de durée déterminée les liant pour une nouvelle durée unique venant à échéance le 30 juin 2015. Les autres clauses et conditions restaient inchangées. Cet avenant a été signé par la locataire et retourné à la bailleresse. g. Le 17 novembre 2014, la régie a fait parvenir à la locataire des bulletins pour le versement "d'indemnité pour occupation illicite" pour le premier semestre de 2015, relativement à l'atelier et aux places de parc. La locataire s'est acquittée des mensualités visées par virements bancaires. h. Le 18 février 2015, D_____ SA a adressé à la locataire un avis comminatoire pour le paiement de frais accessoires échus au 29 juin 2014, à hauteur de 4'151 fr. 50, indiquant que le bail serait résilié faute de paiement dans les trente jours. i. Par courrier du 24 février 2015, la bailleresse a rappelé à la locataire que le bail de l'atelier et des places de parc arriverait à échéance le 30 juin 2015 et a fixé un rendez-vous pour effectuer l'état des lieux le 1^{er} juillet 2015. j. Par requête

déposée le 27 avril 2015, A_____ Sàrl a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a conclu à ce qu'il soit constaté que les parties étaient liées par un contrat de durée indéterminée et, subsidiairement, à ce que son bail, tant pour l'atelier que pour les places de parc, soit prolongé de six ans. Elle a exposé que son unique associé, F_____, se trouvait dans une situation personnelle difficile. k. Non conciliée le 9 juillet 2015, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2015. A_____ Sàrl a conclu à ce qu'une prolongation de six ans du bail ou des baux relatifs à l'atelier et aux places de parc lui soit accordée. l. Dans sa réponse du 21 octobre 2015, B_____ SA a conclu au déboutement de A_____ Sàrl de ses conclusions. Elle a notamment produit deux documents émanant respectivement de la Direction de la Police des Constructions et de l'Office des autorisations de construire, dont il ressort que la démolition d'un certain nombre de bâtiments situés au chemin _____, dont les nos 1 à 5_____, avait été autorisée en date du 22 janvier 2015. m. Lors de l'audience du 27 novembre 2015, F_____ a indiqué qu'il avait entendu parler du projet de construction d'un nouveau quartier quelques mois avant la survenue de l'incendie de son précédent atelier. Il avait été informé du fait que les contrats conclus étaient de durée déterminée. Il avait entrepris des recherches pour trouver de nouveaux locaux. Il avait notamment visité un garage à _____ et un autre à _____. Il n'était toutefois pas en mesure de s'acquitter des montants demandés à titre de reprise de commerce et il avait renoncé à solliciter un prêt auprès de banques à cet égard car il lui aurait été refusé compte tenu de son état de santé. A la suite de l'incendie, il avait dû investir toutes ses économies pour acquérir du nouveau matériel car il n'était pas assuré. Son état de santé s'était péjoré depuis le début de la procédure. Il se trouvait en incapacité de travail à 90% et dans l'attente d'une décision de l'assurance-invalidité. Un ouvrier travaillait dans le garage à 50%. n. Par ordonnance du 19 février 2016, le Tribunal a ordonné l'audition de G_____ et de H_____ et, par appréciation anticipée des preuves, a écarté l'audition des autres témoins sollicitée par les parties au sujet de la situation personnelle et financière du gérant de la locataire et du projet de construction du nouveau quartier E_____. o. A l'audience du 18 mars 2016, G_____, fils de F_____, âgé de 25 ans, a été entendu comme témoin. Il a indiqué ne pas avoir terminé ses études. F_____ l'aidait financièrement, ainsi que son ex-épouse, qui se trouvait au chômage, et sa fille, qui ne disposait d'aucun revenu. La fin du contrat de bail du garage entraînerait ainsi des difficultés financières pour toute la famille. p. Lors de cette même audience, H_____, gérant d'immeubles auprès de D_____ SA jusqu'au 31 décembre 2014, a exposé qu'il était chargé de traiter avec les différentes sociétés concernées par le projet de E_____. Plus de cinquante contrats de bail avaient été résiliés. Il a énuméré une dizaine d'entreprises qui devaient quitter les lieux courant 2016, à l'exception de l'une d'entre elles (I_____) dont la date butoir était fixée au 31 octobre 2017 car le terrain sur lequel elle se trouvait serait touché par les travaux dans une dernière phase et un locataire qui devrait partir quinze jours après la délivrance de l'autorisation de construire ou de démolir. Les travaux devaient commencer par les parcelles situées aux 1 à 5_____ chemin de _____ car les immeubles qui seraient construits feraient écran aux citernes et aux voies CFF, réglant ainsi un problème de sécurité. Le litige avec A_____ Sàrl était le seul en suspens. Il connaissait F_____ depuis 2010. Il avait toujours indiqué à celui-ci qu'il pourrait rester tant que la démolition ne serait pas nécessaire, dans le cadre de contrats de durée déterminée. L'autorisation de démolir les immeubles sis au chemin 1 à 5_____ avait été délivrée. Les premiers travaux allaient avoir lieu sur les parcelles occupées par ces immeubles, afin de régler des problèmes de sécurité. Le terrain occupé par I_____, bien

que proche de celui de la locataire, ne serait concerné par les travaux qu'en dernier lieu. q. A l'issue de l'audience, le conseil de A_____ Sàrl a sollicité l'audition des témoins mentionnés dans la demande et du médecin de F_____. Le Tribunal a refusé cette audition, maintenu les termes de l'ordonnance du 19 février 2016 et clôturé l'administration des preuves. r. Par plaidoiries écrites du 6 mai 2016, la demanderesse a conclu à la réouverture de l'instruction aux fins de l'audition d'un représentant de B_____ SA et de quatorze témoins. Dix d'entre eux devaient attester des allégués relatifs à la situation personnelle de F_____ et quatre devaient s'exprimer sur le déroulement du chantier du projet de E_____. Sur le fond, elle a persisté dans ses conclusions en prolongation de six ans du bail portant sur l'atelier et les places de parc. Aux termes de ses plaidoiries écrites du même jour, B_____ SA a persisté dans ses conclusions en déboutement de A_____ Sàrl. s. B_____ SA s'est opposée à la réouverture de l'instruction par écritures du 17 mai 2016. t. La cause a été gardée à juger le 24 mai 2016. u. Dans son jugement du 1^{er} décembre 2016, le Tribunal a considéré que l'atelier exploité par A_____ Sàrl avait été l'objet d'un contrat de durée déterminée, du 1^{er} janvier 2013 au 31 janvier 2014, selon les termes clairs du contrat établi le 21 décembre 2012. Le représentant de la locataire avait été informé de cette délimitation dans le temps de son contrat de bail. Ce contrat avait fait l'objet d'une prolongation jusqu'au 30 juin 2015 par un avenant écrit, stipulant que les autres clauses du contrat étaient inchangées. Les parties avaient dès lors été liées par un contrat à durée déterminée au sens de l'art. 255 al. 2 CO, arrivé à échéance le 30 juin 2015. Le contrat comportait toutefois une clause dite de précarité, selon laquelle il prendrait fin au plus tard à la réception de l'autorisation de construire ou de démolir. Cette clause ouvrait la voie à l'application de l'art. 272a let. d CO, excluant toute prolongation. La locataire avait connaissance du fait que des travaux allaient intervenir, lesquels ne lui permettraient pas de continuer à occuper les locaux. Le fait qu'une date d'échéance fixe (30 juin 2015) était par ailleurs prévue par le contrat et que la bailleuse ne s'était pas prévalu de la date de l'autorisation de démolir, intervenue en janvier 2015, comme fin de contrat n'était pas de nature à empêcher l'application de la disposition précitée, dont les conditions, à savoir la nécessaire précarité du contrat, étaient réunies. A titre superfétatoire, une prolongation du bail ne serait en l'espèce pas de nature à permettre à la locataire de trouver plus facilement des locaux de remplacement. Il résulte de l'instruction que le but de la prolongation recherchée était de permettre à la locataire de continuer à exploiter le garage dans les locaux actuels, de manière partielle en raison de l'état de santé de F_____, afin que celui-ci puisse en vivre et entretenir sa famille le plus longtemps possible. La locataire n'avait au demeurant pas établi avoir sérieusement et régulièrement cherché des locaux de remplacement. Or, il résultait du dossier que les locaux litigieux devraient être démolis dans un proche futur pour permettre la réalisation du projet de E_____, qui représentait un intérêt important pour le bailleur, eu égard à son droit de propriétaire de disposer de son immeuble. En conséquence, une prolongation du bail sur la base de la pesée des intérêts prévue à l'art. 272 al. 1 CO telle que définie par la jurisprudence et la doctrine, ne pourrait en tout état de cause pas être admise. Au vu de ce qui précédait, la demanderesse serait déboutée de ses conclusions en prolongation de bail. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15

mars 2017 consid. 1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407; arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1). En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel et de la durée de la prolongation requise, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (MATHYS, in Baker & McKenzie [éd.], Handkommentar ZPO, 2010, n° 5 ad art. 317 CPC). En règle générale, les nova doivent être introduits en appel dans le cadre du premier échange d'écritures. Exceptionnellement, des nova peuvent être invoqués, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, à un stade ultérieur. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans en clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger. En l'espèce, la pièce nouvelle déposée par l'appelante, relative à l'état de la procédure d'autorisation de construire concernant les parcelles litigieuses au moment du dépôt de l'appel est recevable. La pièce nouvelle déposée par l'intimée le 29 mars 2017, soit après que la cause ait été gardée à juger, est en revanche irrecevable. La question de savoir si l'état d'avancement des procédures d'autorisation de construire, qui peut être suivi sur internet, constitue un fait notoire n'a pas besoin d'être tranchée en l'espèce au vu des considérations qui suivent. 1.4 L'appelante conclut, préalablement, à la comparution personnelle des parties pour interrogatoire ou déposition d'un représentant de la "défenderesse". Cette conclusion n'est aucunement motivée, de sorte qu'elle est irrecevable. 1.5 L'appelante sollicite l'audition de plusieurs témoins. Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour

acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités). En l'espèce, dans son appel, l'appelante ne motive pas sa demande d'audition des témoins J_____ à X_____. Ceux-ci ne sont pas mentionnés dans l'acte d'appel à titre d'offre de preuve d'un allégué de l'appelante et qui serait contesté par l'intimée. L'appelante n'explique pas en quoi, au vu de l'argumentation du Tribunal, leur audition serait nécessaire. La conclusion tendant à leur audition est donc irrecevable, subsidiairement infondée. L'appelante réclame en outre l'audition de six témoins qui pourraient attester de ses démarches en vue de trouver des locaux de remplacement. L'existence de celles-ci n'est pas, en elle-même, contestée par l'intimée et les faits figurant déjà à la procédure sont suffisants à cet égard. L'audition de ces témoins ne sera donc pas davantage ordonnée.

2. L'appelante soutient que les clauses 4.2 et 8.2 du contrat sont contradictoires et doivent être interprétées en ce sens que la commune et réelle intention des parties était de conclure un bail de durée déterminée au 30 juin 2015 et que la clause de précarité de l'art. 8.2 est une formule creuse que les parties n'ont jamais voulu appliquer. C'était dès lors à tort que le Tribunal s'était fondé sur celle-ci pour exclure toute prolongation du bail. Elle avait en outre démontré avoir sérieusement cherché des locaux de remplacement, mais que son activité nécessitait des locaux très spécifiques, susceptible d'abriter un atelier de réparation automobile, particulièrement rare, qu'on ne comprenait pas pourquoi elle devrait quitter les lieux sans délai alors qu'une autre société, I_____ SA, avait obtenu une prolongation de son bail jusqu'à fin octobre 2017, l'autorisation de construire n'était toujours pas délivrée et la fin du bail aurait des conséquences très pénibles pour elle et sa famille. L'intimée expose quant à elle que son intention était de laisser à l'appelante la jouissance des locaux jusqu'à la date de l'obtention de l'autorisation de démolir et à tout le moins jusqu'au 30 juin 2015 et qu'il ne pouvait lui être reproché d'avoir laissé l'appelante occuper les locaux encore quelques mois après l'obtention de ladite autorisation. En outre, le fait de se maintenir plus longtemps dans les locaux ne permettrait pas à l'appelante de trouver des locaux de remplacement. Le projet E_____ était important pour l'évolution du canton et il était soutenu par tous les intervenants communaux, cantonaux et privés.

2.1 2.1.1 L'art. 255 CO prévoit que le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (3). 2.1.2 Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, confronté à l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a p. 342 s.). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 286), il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne

foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274/275, 626 consid. 3.1 p. 632). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 et les arrêts cités). L'application du principe de la confiance est une question de droit.

2.1.3 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'art. 272 al. 2 CO. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence. La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait le congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). 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 p. 230; arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2). Pour fixer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123). Le juge doit se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger un bail de durée déterminée, parce que l'intention reconnaissable du cocontractant était de mettre fin à la relation contractuelle à la date fixée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3; 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

2.1.4 L'art. 272a let. d CO prévoit qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise. Cette disposition vise le cas du bail d'une durée déterminée qui prend fin à un moment déterminé, mais qui n'est pas encore connu des parties (Conod, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 4 ad art. 272a CO).

2.2 En l'espèce, le contrat prévoit, d'une part, que le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'une année et un mois (art. 4.2), prolongée par la suite, en dernier lieu, au 30 juin 2015 et, d'autre part, qu'un projet de démolition ou reconstruction de l'immeuble est à l'étude et que dès lors le contrat prendra fin au plus tard à la réception de l'autorisation de construire ou de démolir (art. 8.2). Dans les deux cas, il s'agit d'un contrat de durée déterminée. L'art. 4.2 fixe toutefois une date, alors que l'art. 8.2 se réfère à la date, indéterminée à la conclusion du contrat, de

délivrance d'une autorisation de construire ou démolir. Les éléments figurant à la procédure ne permettent pas d'établir la commune et réelle intention des parties lors de la conclusion du bail, le contenu des discussions des parties n'étant pas connu. Il convient dès lors de rechercher la volonté objective des parties. Le représentant de l'appelante a déclaré qu'il avait entendu parler du projet de construction d'un nouveau quartier quelques mois avant la survenue de l'incendie de son précédent atelier, ce dont il avait ainsi connaissance lors de la conclusion du contrat de bail. Il doit donc être admis que l'appelante devait comprendre qu'en prévoyant une clause particulière relative à la fin du bail à réception des autorisations délivrées, qui pouvait entrer en conflit avec la date fixée de fin du contrat, l'intimée entendait se réserver la possibilité d'obtenir, le cas échéant, la libération des locaux avant cette dernière date. L'importance secondaire de la date fixée résulte d'ailleurs des diverses prolongations du contrat de bail accordées à l'appelante, qui lui ont permis de rester dans les locaux loués au-delà de la date convenue, tant que les autorisations mentionnées à l'art. 8.2 du contrat n'étaient pas délivrées. L'appelante ne peut par ailleurs tirer aucun argument du fait que l'intimée a admis la présence de l'appelante dans les locaux jusqu'à la date qui avait été convenue en dernier lieu plutôt que de s'être prévalu immédiatement de l'autorisation de démolir qu'elle avait obtenue le 22 janvier 2015. Cette attitude n'est d'ailleurs pas déterminante pour interpréter la volonté des parties lors de la conclusion du contrat. Il doit dès lors être considéré que l'appelante devait comprendre de bonne foi, en fonction de l'ensemble des circonstances, que le contrat comprenait une clause spéciale, destinée à permettre à l'intimée de récupérer les locaux loués à une autre date que celle prévue par la clause générale de l'art. 4.2 du contrat, si elle obtenait les autorisations lui permettant de débiter les travaux prévus sur la parcelle sur lesquels se trouvent les locaux loués.

2.3 Cela étant, quelle que soit l'interprétation du contrat, et même s'il fallait considérer que l'art. 272 al. 1 let. d CO n'est pas applicable en l'espèce, les conditions permettant l'octroi d'une prolongation au sens de l'art. 272 CO ne sont pas remplies. En effet, le représentant de l'appelante a certes 58 ans, ce qui peut compliquer le début d'une nouvelle activité dans de nouveaux locaux et il est locataire dans le périmètre depuis plusieurs années déjà, soit depuis 2010, voire 2008 comme sous-locataire. Il a cependant expliqué avoir effectué de nombreuses recherches et visité plusieurs garages à reprendre, mais n'avoir pas été en mesure de s'acquitter des montants demandés à titre de reprise de commerce et qu'il avait renoncé à solliciter un prêt auprès des banques à cet égard car il lui aurait été refusé compte tenu de son état de santé. L'appelante n'explique pas comment elle serait en mesure, dans ces circonstances, de reprendre un garage et cette possibilité paraît donc compromise. Une prolongation de bail ne serait donc pas apte à atteindre le but recherché, à savoir lui donner du temps pour trouver des locaux de remplacement. L'activité du garage exploité par l'appelante est en outre très limitée puisque son représentant est lui-même en incapacité de travail à 90% et dans l'attente d'une décision de l'assurance-invalidité et qu'un ouvrier y travaille à 50% seulement. L'appelante n'a fourni aucune donnée comptable récente concernant les revenus qu'elle tire de son garage, mais ceux-ci sont vraisemblablement limités. Elle indique d'ailleurs que le bénéfice net réalisé est extrêmement faible et ne permet à son représentant de s'acquitter de ses obligations familiales qu'à grand peine, voire pas du tout. De ce point de vue également, une prolongation de bail ne serait pas apte à atteindre le but que semble rechercher l'appelante en sollicitant une prolongation, soit permettre à son associé de subvenir aux besoins de sa famille, étant relevé que l'appelante ne peut, en tout état de cause, pas invoquer comme motif de prolongation la perte des revenus liés à la cessation de l'exploitation de son garage, laquelle constitue une

conséquence nécessairement liée à la résiliation du bail en tant que telle. Le représentant de l'appelante ne soutient en outre pas que son état de santé est susceptible de s'améliorer et qu'il va être en mesure de reprendre une activité professionnelle normale. Enfin, la perte de la possibilité d'amortir les investissements que l'appelante aurait réalisés lors de son emménagement consécutif à l'incendie des locaux dans lesquels elle exploitait son précédent garage ne constitue pas un motif de prolongation du bail. A l'inverse, l'intimée attend, notamment, le départ de l'appelante pour mener à bien les travaux d'un important projet immobilier lié au développement d'un nouveau quartier qui doit accueillir 2'500 emplois et 1'000 logements. Contrairement à ce que l'appelante soutient, il n'est pas établi que le Conseil administratif de la commune de _____ aurait l'intention de délivrer un préavis négatif à ce projet en tant qu'il concerne la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux loués. Le fait qu'un autre locataire, situé dans un autre périmètre, a obtenu une prolongation de bail jusqu'à fin octobre 2017 n'est par ailleurs pas déterminant pour démontrer l'absence de besoin immédiat pour l'intimée de récupérer les locaux loués puisque le témoin H_____ a expliqué que les locaux de cette entreprise se trouvaient sur un terrain touché par les travaux dans une dernière phase. En outre, les travaux devaient commencer par les parcelles situées aux 1 à 5 _____ chemin de _____, sur lesquelles se situent les locaux loués, car les immeubles qui seront construits feront écran aux citernes et aux voies CFF, réglant ainsi un problème de sécurité. Enfin, en cas de contrat de bail de durée déterminée, il convient de se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger ledit bail et la date initialement prévue au 31 janvier 2014, puis prolongée en dernier lieu au 30 juin 2015, est déjà largement dépassée. Dès lors, au vu de l'ensemble de ces circonstances, l'intérêt de l'intimée à récupérer les locaux loués est prépondérant par rapport à celui de l'appelante à les conserver, de sorte que les conditions pour obtenir une prolongation de bail ne sont pas réunies. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/1147/2016 rendu le 1^{er} décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8485/2015-2. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.

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