

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10382/2011

ACJC/890/2013

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 JUILLET 2013

Entre

A _____ P _____ SA, représentée par Monsieur B _____, administrateur, avenue C _____ 10, Genève, appelante, comparant par Me Jean-Louis Collard, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part

et

Madame D _____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par Me François Zutter, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.07.2013.

EN FAIT

- A. a. Par acte déposé le 29 août 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ P_____ SA appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 juin 2012, notifié aux parties le 4 juillet 2012, et reçu le lendemain, annulant le congé notifié le 20 avril 2011 pour le 31 mai 2012 à D_____ par A_____ P_____ SA pour le local commercial situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 10, avenue C_____ à Genève et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que le motif du congé allégué consistait dans le souhait de A_____ P_____ SA de récupérer le local occupé par l'atelier de D_____, afin de ménager à son actionnaire unique et administrateur président un espace lui permettant de reprendre la gestion de la société. Il n'est pas contesté que A_____ P_____ SA ne dispose actuellement d'aucun autre local dans l'immeuble mais la véracité et le bien-fondé du motif invoqué paraissent sujets à caution vu les contradictions qui ressortent des circonstances du cas et des explications de A_____ P_____ SA.

En effet, l'indépendance entre A_____ P_____ SA et A_____ SA n'est pas prouvée car elles paraissent liées économiquement. L'argument économique invoqué par A_____ P_____ SA, selon lequel elle souhaite compenser les déficiences financières de A_____ SA par l'extension de ses propres activités économiques, tombe à faux car elle renonce volontairement à percevoir un loyer, même modique, pour laisser les locaux à disposition de son administrateur à titre gratuit. De plus, l'administrateur de A_____ P_____ SA n'avance aucune raison convaincante sur sa volonté de travailler dans les locaux litigieux.

Le Tribunal des baux et loyers a également relevé que A_____ SA a mis des locaux à disposition d'autres locataires ou de personnes tierces en tant que salle de fitness, sans contrepartie financière. Vu les difficultés financières de A_____ SA, elle aurait pu sous-louer le local ou y renoncer, ce qui lui aurait permis de bénéficier de la baisse de loyer correspondante.

Ces éléments permettent de douter de l'intérêt économique avancé par A_____ P_____ SA.

Le Tribunal des baux et loyers a encore relevé que les activités de A_____ P_____ SA ne correspondaient pas à son but social. Le but social de cette société consiste dans des activités liées au commerce de produits de papeterie. Or, B_____, administrateur de A_____ P_____ SA, a précisé que l'activité principale de A_____ P_____ SA résidait actuellement dans la gestion de la propriété de l'immeuble. Les activités projetées dans le local litigieux, s'il était récupéré par A_____ P_____ SA, ne seraient ainsi pas conformes au but social de cette dernière inscrit au Registre du commerce.

Le Tribunal des baux et loyers a conclu que le motif de résiliation n'était ni authentique, ni digne de protection. Il a estimé que la résiliation n'était pas fortuite puisqu'elle permettait à A_____ P_____ SA de prendre congé d'une locataire gênante, qui avait fait valoir, avec succès, des droits dans deux procédures précédentes. De plus, l'avis de résiliation a été notifié à peine deux mois après la fin du délai de protection accordé par l'article 271a al.1 let. e CO. Le congé doit par conséquent être annulé.

b. A_____ P_____ SA conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau, constate que le congé du 20 avril 2011 pour le 31 mai 2012 relatif au bail portant sur le local commercial situé 10, avenue C_____ à Genève est valable et déboute D_____ de toutes ses conclusions.

A l'appui de son appel du 29 août 2012, A_____ P_____ SA reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte.

A_____ P_____ SA a contesté un quelconque lien entre elle et A_____ SA. Elle nie que le motif invoqué par elle pour récupérer le local est un intérêt économique qui réside dans la compensation des déficiences financières de A_____ SA. A_____ P_____ SA estime que ces allégations ne sont fondées sur aucune pièce du dossier.

A_____ P_____ SA relève également que les deux sociétés précitées sont totalement indépendantes et que leur but social est différent. A_____ P_____ SA a rappelé qu'elle appartenait à B_____ alors que A_____ SA appartenait à ses fils, soit E_____ et F_____. L'activité des sociétés est aussi différente puisque A_____ P_____ SA s'occupe du commerce de produits manufacturés dans le domaine de l'industrie du papier alors que A_____ SA est une imprimerie.

A_____ P_____ SA a également estimé qu'il était impératif que la société puisse disposer d'un bureau pour que son principal animateur, B_____, puisse recevoir des clients potentiels. C'est la principale raison de la résiliation du bail de D_____. B_____ a reçu des critiques de clients relatives au fait qu'il les recevait à son domicile privé à Athenaz. A_____ P_____ SA rappelle que B_____ n'entend pas reprendre les locaux pour sa propre activité mais bien pour les activités de la bailleresse. A_____ P_____ SA a besoin d'un bureau pour que son administrateur et animateur puisse y travailler, recevoir ses clients, conserver des dossiers et documents etc.

A_____ P_____ SA observe par ailleurs qu'elle ne pouvait pas reprendre le local de D_____ avant l'échéance du bail. Elle a fait notifier à D_____ l'avis de résiliation de son bail dès que les conditions légales ont été remplies, c'est-à-dire dès l'échéance du délai de protection de trois ans. Le délai de congé étant d'une année, B_____ s'est vu contraint d'exercer ses activités déployées pour le compte

de la société depuis son domicile privé, ce qui n'est pas possible sur une longue durée puisque le commerce de l'industrie papier nécessite des contacts fréquents avec des clients.

c. A_____ P_____ SA invoque en second lieu une violation de plusieurs dispositions légales.

Elle estime que l'art. 8 CC aurait été violé car D_____ a uniquement fait état des procédures antérieures entre les parties et s'est contentée de mentionner que le besoin de A_____ P_____ SA pour son propre usage était contesté. Elle n'a pas apporté la preuve de la mauvaise foi de A_____ P_____ SA. Le Tribunal des baux et loyers aurait dès lors dû admettre la validité du congé.

A_____ P_____ SA relève également que le Tribunal des baux et loyers aurait violé les art. 271 et 271a CO en retenant que la résiliation contrevenait aux règles de la bonne foi. A_____ P_____ SA rappelle à ce sujet que le congé repose sur un intérêt digne de protection et urgent pour elle de récupérer les locaux afin de les mettre à disposition de la société et de son administrateur, pour que ce dernier puisse développer les affaires de la société. Pour annuler le congé, les premiers juges se seraient en effet basés sur des prémisses erronées concernant les prétendues difficultés financières de A_____ SA, sur le prétendu lien économique entre A_____ P_____ SA et A_____ SA et sur la prétendue inadéquation de l'usage des locaux.

Finalement, A_____ P_____ SA relève qu'il y a lieu de refuser une prolongation de bail à D_____ car cette dernière disposait de plus de douze mois, dès la résiliation de son contrat de bail, pour effectuer des recherches pour un nouvel atelier et elle n'en a fait que très peu en envoyant chaque fois la même lettre. Elle est demeurée inactive alors qu'elle aurait eu le temps de trouver un autre atelier.

d. Dans son mémoire de réponse du 12 octobre 2012, D_____ conclut au rejet de l'appel du 29 août 2012 ainsi qu'à la confirmation du jugement attaqué. Subsidiairement, elle demande le renvoi du dossier au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et plus subsidiairement encore, elle conclut à une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 mai 2018, à l'autorisation de quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois et au déboutement de l'appelante de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle a indiqué qu'il ressort de la procédure que A_____ P_____ SA n'a réussi à donner aucun indice concret d'une activité professionnelle autre que la propriété de l'immeuble. De plus, B_____ a indiqué, sans la moindre preuve ou offre de preuve, qu'il aurait besoin des locaux occupés par D_____ pour développer une activité qu'il ne pourrait pas exercer à son domicile. B_____ est âgé de plus de

75 ans et il paraît invraisemblable qu'il souhaite développer une activité pour A_____ P_____ SA.

D_____ a également soulevé que A_____ P_____ SA n'a pas démontré qu'elle exercerait dans les locaux une autre activité que la gestion de l'immeuble sis 10, avenue C_____.

D_____ a dès lors affirmé que le motif invoqué à l'appui du congé n'est qu'un prétexte destiné à masquer le fait que la réelle intention de A_____ P_____ SA est de se débarrasser d'une locataire qui a, dans un passé récent, fait valoir ses droits avec succès. Le congé est intervenu juste après l'écoulement du délai de protection de trois ans prévu par l'article 271a alinéa 1 lettre e CO.

Subsidiairement, l'intimée a demandé que le dossier soit renvoyé au Tribunal des baux et loyer pour nouvelle instruction dans la mesure où aucun témoin n'a été entendu et aucun transport sur place effectué. Le transport sur place avait pour but de démontrer que la salle de fitness de l'immeuble est totalement inutilisée et que ce local pourrait servir de bureau à B_____.

D_____ souhaite à titre encore plus subsidiaire l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de six ans, échéant le 31 mai 2018 car il est notoire qu'il est très difficile de trouver un local adéquat pour une activité d'artiste peintre. Elle a également prouvé avoir fait des recherches pour trouver un local de remplacement, sans succès toutefois.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. A_____ P_____ SA est une société anonyme active dans l'importation et l'exportation, la représentation et le commerce de produits manufacturés, se rapportant à l'industrie du papier, de matériel et d'articles de bureau et de papeterie et autres articles du même genre.

B_____ en est l'administrateur président, disposant de la signature individuelle, et E_____, son fils, l'administrateur avec signature collective à deux.

A_____ SA, administrée par les deux fils de B_____, est une société dont le but et l'exécution de tous travaux dans le domaine de la reliure et des arts graphiques, la commercialisation de produits, fournitures et services en matière de bureautique et d'informatique.

b. A_____ P_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis 10, avenue C_____, à Genève, situé sur une parcelle de 1'170 m².

c. En 1991, l'ensemble des surfaces de l'immeuble précité, ainsi que ses dépendances, ont été loués, aux fins d'y exploiter une imprimerie, à A_____ SA.

d. Par avenant au contrat du 15 décembre 1991, A_____ SA a renoncé à un tiers des surfaces occupées, moyennant une baisse de loyer. Désormais, seuls les rez-de-chaussée de l'immeuble, son premier étage ainsi qu'un local situé au 2^{ème} étage sont occupés par A_____ SA.

e. En date du 12 mai 1998, A_____ P_____ SA et D_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location du local commercial No 1 de 20m2, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble en question.

Le local était destiné à l'usage d'un atelier de peinture.

f. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} juin 1998 au 31 mai 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de six mois.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 4'200 fr.

Par avenant au contrat de bail du 21 juin 2006, le loyer a été indexé à l'indice genevois des prix à la consommation dès le 1^{er} janvier 2007 (valeur novembre 2006). Par ailleurs, l'avenant prévoyait que les charges et le chauffage seraient désormais facturés en sus du loyer.

g. En 1998 également, la surface résiduelle du 2^{ème} étage de l'immeuble a été louée au bureau d'architectes G_____ SA.

h. Par pli simple du 23 janvier 2007, A_____ P_____ SA a notifié à D_____ une hausse de loyer de 10%, correspondant à la répercussion sur le loyer de la hausse de l'indice genevois des prix à la consommation entre 1997 et 2008.

D_____ a contesté cette hausse par lettre du 5 février 2007, faisant valoir qu'elle ne correspondait pas à ce qui avait été convenu en juin 2006.

i. En date du 6 février 2007, A_____ P_____ SA a résilié le bail de D_____ pour le 31 décembre 2007, en vue de destiner le local à ses propres activités.

Le congé, contesté par D_____ par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 27 février 2007, a été retiré à l'issue de l'audience de conciliation du 18 septembre 2007, de même que la demande de hausse de loyer et de dissociation des charges du 23 janvier 2007. La requête en contestation de ces deux objets a par conséquent également été retirée, faute d'objet.

j. Par avis officiel du 17 août 2007, A_____ P_____ SA a notifié à D_____ une nouvelle résiliation de bail pour le 30 juin 2008, au motif qu'elle avait un besoin urgent du local litigieux pour son propre usage.

k. Saisie d'une requête en contestation de congé déposée le 12 septembre 2007 par D_____, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rendu, le 28 février 2008, une décision par laquelle elle a annulé le congé notifié le 17 août 2007. La Commission de conciliation a en effet considéré que le congé litigieux, de même que le congé précédant, donné le 6 février 2007, intervenait pour sanctionner D_____ d'avoir fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail, soit d'avoir contesté une hausse de loyer non fondée.

Aucun recours n'a été déposé par A_____ P_____ SA contre ladite décision.

l. Par avis officiel de résiliation du bail du 20 avril 2011, A_____ P_____ SA a résilié le bail pour le 31 mai 2012, invoquant son besoin «*de disposer de ce local pour son propre usage*».

m. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, par requête du 19 mai 2011.

Déclarée non conciliée le 6 septembre 2011, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 septembre 2011.

Dans sa requête, D_____ a conclu à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation de bail de six ans, ainsi qu'à la possibilité de quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

n. Dans sa réponse du 22 novembre 2011, A_____ P_____ SA a conclu à la validation de la résiliation et à l'exclusion de toute prolongation de bail.

o. Lors de l'audience de débats du 14 mars 2012, D_____ a persisté dans sa requête, précisant qu'elle ne disposait pas d'un autre atelier, ni ne travaillait à domicile. Elle avait vainement cherché un local de remplacement.

B_____ a indiqué que A_____ P_____ SA et A_____ SA étaient deux sociétés anonymes juridiquement distinctes. Depuis le 1^{er} janvier 2012, il assurait la gestion de A_____ P_____ SA, qui n'avait pas d'employés et dont l'activité principale était la gestion de l'immeuble. La gestion de cette société incombait auparavant à son fils, E_____. Celui-ci ne disposant plus du temps suffisant pour s'y consacrer, B_____ avait repris cette activité et s'employait à rechercher de nouveaux projets, avec des personnes de l'extérieur. Cette activité était rendue nécessaire du fait que l'imprimerie A_____ SA, dont les affaires marchaient moins bien, avait réduit ses activités, passant notamment de 130 à 18 employés. Il ne souhaitait pas occuper les locaux de l'imprimerie, dans le cadre de cette activité, en raison d'un différend qui l'opposait à E_____, administrateur président de A_____ SA. En outre, l'étage consacré aux bureaux de l'imprimerie était un «open space» dans lequel il aurait été malaisé de constituer un bureau séparé. Enfin, le local loué à l'imprimerie au 2^{ème} étage de l'immeuble était utilisé

comme local de fitness et fréquenté par quatre employés et deux clients de l'imprimerie, ainsi que par les deux patrons du bureau d'architectes déjà installé dans l'immeuble.

Pour sa part, D_____ n'avait jamais entendu personne dans la salle de fitness.

B_____ a encore tenu à préciser que la salle de fitness n'était pas occupée en été, du fait que ses utilisateurs allaient courir à l'extérieur, ce qui expliquait que D_____ n'entendait personne dans ce local.

p. Lors de l'audience de débats du 14 mars 2012, D_____ a sollicité l'audition de témoins concernant l'utilisation de la salle de fitness.

A_____ P_____ SA a alors relevé que si le Tribunal des baux et loyers devait faire droit à cette requête, elle souhaiterait faire entendre les propriétaires du bureau G_____ SA avant d'estimer, lors de l'audience de plaidoiries finale du 9 mai 2012, que les mesures probatoires sollicitées par D_____ étaient dilatoires.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, n° 8 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la

validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (SJ 1997 p. 493; ATF 118 II 422; ATF 121 III 397 consid.1).

2.1 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 12'600 fr. (loyer annuel de 4'200 fr. x 3 ans).

La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

2.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

2.3 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours.

Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

2.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (litt. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (litt. b).

Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n° 3 ad art. 317 CPC).

2.5 Dans le cas présent, l'intimée a invoqué pour la première fois dans son mémoire-réponse en appel des faits nouveaux ayant trait à ses recherches d'un nouveau local de peinture.

Sous chiffre 23 à 27 de son chargé complémentaire de pièces, l'intimée produit des pièces nouvelles se rapportant aux faits nouveaux qu'elle invoque pour la première fois en appel.

Ces faits nouveaux ainsi que ces pièces nouvelles ne pouvaient pas être invoqués dans le cadre de la procédure de première instance car survenus postérieurement à la fin de celle-ci.

Partant, les faits nouveaux ainsi que les pièces nouvelles produites par l'intimée (soit les pièces 23 à 27) sont recevables.

- 3. 3.1** En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; Arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid.6; LACHAT, Commentaire romand, n° 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n^{os} 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n° 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., n^{os} 290 et 319; Commentaire USPI, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (LACHAT, op. cit., n° 8 ad art. 271 CO). Le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour loger un

membre de sa famille soit contraire aux règles de la bonne foi (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 2009, n° 2710, p. 399).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., n° 12 ad art. 271 CO).

La partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (Arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; ATF 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse, Genève, 1991, n° 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (Commentaire USPI, n° 10 ad art. 271 CO).

3.2 L'historique des relations entre les parties, comprenant une contestation de hausse de loyer suivie de deux résiliations de bail contestées avec succès par la locataire, constitue un indice sérieux en faveur d'une résiliation de représailles, donnée dès l'échéance du délai de protection de trois ans.

Dans ces circonstances, il appartenait au bailleur de renverser cette présomption.

En l'espèce, l'appelante a invoqué le besoin personnel de son actionnaire unique d'utiliser les locaux pour lui créer un espace lui permettant de reprendre la gestion de la société et d'en assurer le développement. Il n'est certes pas contesté que la bailleuse ne dispose, à ce jour, d'aucun autre local dans l'immeuble.

Toutefois, la véracité et le bien-fondé du motif invoqué paraissent sujets à caution, au vu des éléments du dossier. En effet, l'indépendance économique alléguée entre l'appelante et A_____ SA n'est pas été démontrée à satisfaction de droit puisque l'administrateur a déclaré que la santé financière de A_____ SA était précaire et qu'il fallait dès lors développer les activités de l'appelante pour compenser l'important ralentissement des activités de A_____ SA.

En prévoyant de mettre gratuitement à disposition de son administrateur le local litigieux, la recourante renonce sciemment à percevoir un loyer. La renonciation à un revenu locatif entre en contradiction avec la volonté d'assainir les finances de A_____ SA. Une telle générosité s'inscrit clairement en contradiction avec la situation financière alléguée de A_____ SA à laquelle l'appelante et son admi-

nistrateur se proposent de remédier par un développement des activités de l'appelante.

Les projets, allégués mais non démontrés, de développement de l'appelante ne correspondent par ailleurs pas au but social de l'appelante qui est principalement d'assurer la gestion de l'immeuble dont elle est propriétaire.

A cela s'ajoute que A_____ SA a laissé gratuitement un local à disposition pour que les employés de A_____ SA et G_____ SA puissent s'adonner à leurs activités sportives.

L'appelante a également renoncé à faire entendre des témoins, ce qui affaiblit d'autant sa position.

En conséquence, l'appelante n'a pas démontré ni même rendu vraisemblable la réalité du motif du congé alors qu'elle devait contribuer loyalement à la manifestation de la vérité. Il ressort bien plutôt des pièces du dossier que l'appelante souhaite ne plus louer les locaux litigieux à l'intimée avec laquelle elle fut maintes fois en conflit sans jamais obtenir gain de cause.

Compte tenu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé l'art. 271 al. 1 CO en considérant que la résiliation litigieuse était contraire aux règles de la bonne foi de telle sorte que le jugement querellé devra être confirmé.

4. A teneur de l'art. 17 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.
5. Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr., au vu du considérant 2.1 ci-dessus.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par la société A_____ P_____ SA contre le jugement JTBL/632/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 juin 2012 dans la cause C/10382/2011-2-OSB

Déclare recevable les allégués de fait énoncés par l'intimée sous chiffre 4 de son mémoire de réponse à un appel du 12 octobre 2012 ainsi que les pièces 23 à 27 produites par l'intimée.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.