

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12104/2011

ACJC/175/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

A. _____, ayant son siège _____ (LU), appelante, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B. _____, ayant son siège _____ (GE), comparant en personne,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

- A.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 29 août 2013, A. _____ a formé appel contre le jugement JTBL/684/2013, rendu par la 2^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2013, communiqué aux parties par plis recommandés du greffe du 27 juin 2013.

Dans ce jugement, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité de l'avis de modification du bail notifié le 19 mai 2011 à B. _____, par A. _____ et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, les premiers juges ont considéré que l'avis de modification contesté avait été motivé de manière trompeuse, se référant de manière tronquée à l'art. 272a al. 1 let. d CO, ce qui était de nature à induire le locataire en erreur sur sa situation juridique et à fausser son jugement quant à l'opportunité d'une éventuelle contestation. En outre, ledit avis de modification ne saurait être validé, dès lors qu'il prétendait imposer au locataire une modification de bail contraire aux dispositions impératives relatives à la prolongation de bail, sans que l'une des exceptions visées à l'art. 272a CO, dont la liste est exhaustive, ne soit réalisée.

- B.** A. _____ conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour de justice valide l'avis de modification du bail notifié le 19 mai 2012 à B. _____.

Pour l'essentiel, l'appelante se réfère aux faits tels qu'établis par le Tribunal des baux et loyers dans le jugement entrepris et invoque une violation de la loi du fait que l'avis de modification unilatérale a été considéré nul faute de motivation suffisante et en outre non valide.

- C.** Dans son mémoire réponse du 24 septembre 2013, l'intimée conclut à ce que l'appel soit considéré irrecevable à la forme et à son rejet, au fond.

Elle produit par ailleurs un chargé de pièces, lesquelles faisaient d'ores et déjà partie du dossier de première instance.

- D.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat de bail à loyer du 26 février 1999, C. _____, bailleuse, a remis à bail à B. _____, locataire, un appartement de 3 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée de six mois, soit du 1^{er} mars au 31 août 1999. Il s'est renouvelé par la suite de six mois en six mois, faute de préavis donné trois mois avant une échéance semestrielle.

Selon l'art. 54 des clauses complémentaires figurant en deuxième page du contrat, celui-ci devait se renouveler *"de six mois en six mois, avec préavis de trois mois, au plus tard jusqu'à la réception des autorisations définitives requises pour le projet de construction prévu dans le périmètre, qui nécessitera la démolition de l'immeuble et en raison desquelles aucune prolongation de bail ne sera accordée lorsque le congé sera donné"*.

Le loyer a été fixé initialement et en dernier lieu à 9'000 fr. par année, les acomptes provisionnels pour charges de chauffage et d'eau chaude ayant été portés à 1'260 fr. par mois en dernier lieu à partir d'une date inconnue. Aussi, le loyer brut annuel s'élève à 10'260 fr.

b. Par courrier du 7 avril 2011, la régie en charge de la gestion de l'immeuble s'est adressée à la locataire, faisant référence à un vaste projet de réhabilitation du quartier en partenariat avec la commune de _____ (GE), concernant l'immeuble. Dans ce cadre, la destruction de l'immeuble litigieux, ainsi que d'autres immeubles, était envisagée, avant qu'un nouveau complexe répondant aux normes actuelles soit reconstruit. Il était dès lors annoncé que la résiliation du bail pour la prochaine échéance serait notifiée par un avis officiel dans un prochain courrier mais que, dans la mesure où l'autorisation de construire ne devrait pas intervenir avant au moins trois ans, il était proposé à la locataire de lui établir un nouveau bail qui devait annuler et remplacer son contrat actuel et dont l'échéance serait déterminée par l'obtention de ladite autorisation. De plus, dans la mesure des possibilités effectives et dans le cas où le dossier correspondrait aux normes requises pour l'obtention d'un logement HLM, une certaine priorité serait donnée aux locataires actuels qui souhaiteraient un appartement dans les nouveaux immeubles projetés.

c. Par courrier du 5 mai 2011, la régie revenait sur le courrier précité et indiquait que la société propriétaire, suite à un examen de la situation, avait décidé de ne pas résilier le contrat de bail mais de privilégier une action moins pénalisante consistant à adresser à la locataire, par un courrier séparé, un avis de modification de bail précisant que celui-ci arriverait à terme dès l'entrée en force de l'autorisation de construire, laquelle devrait probablement intervenir dans le courant de l'été 2015. Cette façon de procéder permettrait à la locataire d'avoir la garantie qu'aucune hausse de loyer ne lui serait notifiée jusqu'à l'échéance.

d. Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 19 mai 2011, une nouvelle échéance du bail était proposée, avec cette indication sous la rubrique idoine : *"Le bail prendra automatiquement fin à la date d'entrée en force de l'autorisation de construire relative à l'immeuble _____ (GE). Il est donc conclu pour une durée déterminée."*

Sous la rubrique "divers", figurait la mention suivante : *"le locataire peut néanmoins résilier son bail en tout temps jusqu'à l'échéance moyennant un préavis de 3 mois pour la fin d'un mois."*

Enfin, sous la rubrique "motif précis de la majoration ou des modifications ci-dessus" figurait ce qui suit : *"le locataire déclare avoir été informé du projet de réhabilitation du quartier entrepris par le bailleur et avoir conscience de la nécessité, pour ce dernier, de pouvoir reprendre possession de son bien dès l'obtention des autorisations de construire sollicitées, et ceci afin de pouvoir mener à bien le projet envisagé. A toutes fins utiles, il est rappelé au locataire qu'aucune prolongation n'est accordée lorsque le congé est donné en prévision d'une transformation ou d'une démolition (art. 272a al. 1 let. d CO)."*

e. Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 juin 2011, la locataire a contesté l'avis de modification du bail. Elle a conclu, à titre principal, à son annulation, et à titre subsidiaire, à l'annulation de la résiliation notifiée par avis de modification du bail du 19 mai 2011 pour le 31 août 2011, respectivement pour le 31 mars 2012, ainsi qu'en tous les cas, à ce qu'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de 4 ans soit octroyée, dès la prochaine échéance utile du bail, soit dès le 31 août 2011, respectivement dès le 31 mars 2012. Elle a contesté que la bailleuse soit en droit d'utiliser un simple avis de modification du bail afin de procéder à la résiliation du bail, comme indiqué dans le courrier du 7 avril 2011.

f. Suite à l'échec de la tentative de conciliation qui a eu lieu entre les parties le 15 janvier 2013 et à l'autorisation de procéder délivrée à cette occasion, la bailleuse a introduit une demande en validation de modification unilatérale du contrat de bail, le 14 février 2013, auprès du Tribunal des baux et loyers.

Elle a tout d'abord admis que le bail, initialement de durée déterminée, s'était mué en bail de durée indéterminée, en raison du long écoulement du temps depuis sa conclusion. Elle a soutenu être en droit de procéder à une modification unilatérale du bail, au sens de l'art. 269d al. 3 CO, faisant valoir la concrétisation et l'avancement du projet de grande envergure devant permettre la rénovation totale d'un complexe immobilier vétuste. Des avis de modification des baux comparables à celui qui a été contesté en l'espèce avaient été adressés à toutes les locataires de la "C._____" dans le courant de l'année 2011 et elle s'efforçait de trouver des solutions de relogement pour les locataires et de les guider dans les démarches à entreprendre, des conclusions de l'accord concernant deux appartements ayant d'ores et déjà pu être signées avec B._____. En vue de la réalisation du projet, elle n'avait eu d'autre choix que de modifier l'échéance du bail, soit dès l'entrée en force de l'autorisation de construire, afin que les logements soient libres de tout occupant et de tous biens dès le début des travaux en 2014, voire en 2015. Elle ajoutait que si elle avait procédé à une résiliation ordinaire du contrat, en vue de

l'entrée en force de l'autorisation de construire, la résiliation aurait été validée et B. _____ n'aurait pas obtenu de prolongation de bail, au vu de l'ampleur du projet de rénovation et de création de nouveaux appartements dans le quartier de _____ (GE) qui auraient prévalu sur les intérêts du locataire. Au surplus, si elle avait procédé à une résiliation ordinaire du bail le 19 mai 2011, une éventuelle prolongation de bail n'aurait pu être accordée que pour une durée de 4 ans maximum, de sorte que le bail arrivant à échéance en 2015, soit au début des travaux, le planning prévu n'aurait pas été modifié puisque l'autorisation de construire devrait entrer en force au plus tôt en 2014, voire en 2015. Enfin, la bailleuse se référait à l'art. 272a let d CO et indiquait qu'à teneur de la doctrine, lorsque le bailleur prévoyait la démolition de l'immeuble qui faisait l'objet du contrat de bail, plutôt que de résilier le bail pour sa prochaine échéance, il pouvait introduire une telle clause, en tant que modification unilatérale du contrat, en référence aux articles 269d al. 3 et 270b al. 2 CO.

g. Dans sa réponse à la demande en validation de la modification unilatérale du contrat de bail du 2 mai 2013, la locataire a fait valoir la nullité de l'avis de modification du bail du 19 mai 2011, qui, en tant que transformation du bail de durée indéterminée en contrat de durée déterminée, entraînait les mêmes effets qu'une résiliation tout en empêchant le locataire de faire valoir ses droits à l'annulation du congé ou de requérir une prolongation de son bail. En référence à l'art. 273c al. 1 CO, elle rappelait qu'il était interdit au locataire de renoncer à des droits que lui conférait la loi. Enfin, elle soulevait que la voie choisie par la bailleuse constituait en outre un abus de droit, dans la mesure où la bailleuse utilisait une institution juridique de façon contraire à son but, soit en l'espèce la modification unilatérale du contrat de bail par avis officiel pour procéder à la résiliation déguisée du contrat de bail.

h. Le 19 juin 2013, une audience de débats principaux et de débats d'instruction a eu lieu. Le Tribunal a ordonné l'ouverture des débats principaux et les premières plaidoiries.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La locataire a indiqué n'avoir pas encore reçu de proposition de solution de logement, alors que 27 appartements loués par B. _____ étaient concernés par le projet de la A. _____. Elle ne contestait pas le contexte dans lequel la modification de bail avait été signifiée, soit les travaux prévus pour le projet de la C. _____.

Quant à la bailleuse, elle a indiqué avoir préféré notifier un avis de modification de bail plutôt qu'un avis de résiliation, parce que dans ce dernier cas, elle aurait dû résilier pour les échéances, différentes pour chacun des locataires. Par ailleurs, ses échéances étaient antérieures au début des travaux, de sorte qu'en résiliant, les

locataires auraient pu rester moins longtemps. Son pronostic selon lequel les travaux pourraient commencer au printemps 2015 n'avait pas changé, bien que le plan localisé de quartier (PLQ) n'ait pas encore été adopté, préalable et indispensable à la demande d'autorisation de construire.

Sur ce, les parties ayant renoncé aux plaidoiries finales et persisté dans leurs conclusions, le Tribunal a gardé la cause à juger.

- E.** Dans la mesure utile à la solution du litige, les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie "EN DROIT" ci-dessous.

EN DROIT

- 1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

1.1. 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). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ch. 13 ad art. 308, p. 1243).

La valeur litigieuse au sens du CPC se détermine en fonction des règles applicables en matière de recours auprès du Tribunal fédéral, sur la base de la LTF (JEANDIN, op. cit., ch. 15 ad art. 308, p. 1243).

Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, ch. 2.4.3, p. 49).

1.2. Dans le cas d'espèce, le litige ne porte pas sur une somme d'argent déterminée mais est indéniablement de nature pécuniaire, au vu de la jurisprudence fédérale.

S'agissant d'une contestation de modification unilatérale du bail, que la locataire a comparée à une résiliation du bail, et dans la mesure où le litige porte sur la validité d'une modification d'échéance devant intervenir au plus tôt en 2014, selon la bailleuse, il se justifie d'examiner la valeur litigieuse correspondante à la période courant entre l'entrée en vigueur de la modification du bail, soit au 31 août 2011,

jusqu'à la fin supposée du bail pour le cas où la modification d'échéance est valable, soit 2014. Cela couvre au minimum deux ans de loyer.

Le loyer annuel brut s'élevant à 10'260 fr., la valeur litigieuse minimum s'élève a priori à 20'520 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation de bail à loyer ou à ferme, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC).

L'action faisant l'objet du litige est fondée sur l'art. 270b al. 2 CO qui appartient aux dispositions du chapitre II du titre huitième du Code des obligations, intitulé "Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux", de sorte qu'elle fait partie des causes visées par la disposition précitée du CPC. Elle est donc soumise aux règles de la procédure simplifiée.

1.4. En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). Ce délai ne court pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., ch. 5.2.3.1, p. 186).

Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'acte d'appel ne comprend pas seulement une référence à l'état de fait retenu par le Tribunal - ce qui ne serait au demeurant pas contestable pour une partie qui formule des critiques relatives à l'application du droit -, ni à sa demande en validation de la modification du bail du 14 février 2013. Il contient un exposé des motifs de l'appelante, permettant de comprendre pour quelles raisons elle conteste le raisonnement effectué par les premiers juges - quand bien même l'appelante insère des éléments de fait non retenus par le Tribunal dans son argumentation en droit -, de même que des conclusions claires.

Aussi, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

- 2.** **2.1.** En cours de contrat, le bailleur peut décider de majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée

au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). La désignation des prétentions unilatérales du bailleur et les motifs justifiant ces prétentions doivent figurer sur la formule officielle même et être suffisamment précis pour permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification; la jurisprudence rendue en matière de motivation des hausses de loyer s'applique intégralement (ATF 121 III 460).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; ATF 117 II 458 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011; 4A_409/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.1).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.245/1999 du 3 janvier 2000 consid. 3a, in MP 2000 p. 27; ATF 118 II 130 consid. 2b). Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc; arrêts du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 3.2.1; 4A_409/2009 précité, *ibidem*).

La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 3.2.1; 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; 4C.245/1999 du 23 août 1999 consid. 3a; 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle; ATF 121 III 6 et 460 consid. 4a/cc).

La notion de modification unilatérale du contrat doit être comprise de manière large (ATF 125 III 231 consid. 3b; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 3.6., p. 557). Il peut s'agir de modifications unilatérales non appréciables en argent telles que : modification du préavis de résiliation, de l'échéance du bail ou de la période de tacite reconduction (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.8, p. 558).

Ne constitue toutefois pas une modification unilatérale du contrat au sens des articles 269d al. 3 et 270b al. 2 CO la prétention du bailleur qui a des effets analogues à la résiliation du bail. Dans ces cas, le bailleur n'a d'autre choix que de résilier le contrat (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.9., p. 559).

S'il estime qu'une modification unilatérale du bail à son détriment est abusive, le locataire peut la contester en justice (art. 270b CO).

Dans le cadre d'une telle contestation, le juge devra apprécier la limite des prétentions que le bailleur peut imposer au locataire en fonction du caractère impératif de la plupart des dispositions des articles 253ss. CO, de l'interdiction de l'abus de droit et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.14., p. 561).

Les dispositions relatives à la contestation du congé et à la prolongation de bail sont pour l'essentiel impératives. Le locataire ne peut pas renoncer aux droits que lui confèrent les articles 271ss CO, sauf si la loi le prévoit expressément (art. 273c CO).

La doctrine admet que les parties puissent conclure expressément un bail de durée fixe, en prévision de travaux de démolition ou de grande transformation nécessitant le départ du locataire, de manière initiale ou qu'elles se mettent d'accord sur une telle convention après qu'un précédent bail ait été résilié. Dans ce cas, il est possible d'exclure toute prolongation de bail au sens de l'art. 272a al. 1 let. d CO (MONTINI/MONTINI, in *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, éd. BOHNET/MONTINI, n. 6, p. 1104 et n. 19, p. 1109).

2.2. Dans son appel, la bailleresse soutient que l'avis de modification du bail contesté est valable à la forme et au fond. Elle considère avoir dûment motivé l'avis et avoir suffisamment informé la locataire du contexte dans lequel il était notifié. Elle conteste avoir induit en erreur la locataire, avec la référence à l'article 272a al. 1 let. d CO et au fait qu'elle ne serait en droit d'obtenir aucune prolongation, puisque la modification de l'échéance était motivée par référence expresse à des travaux de démolition et de reconstruction du groupe d'immeubles.

L'intimée soutient quant à elle que la motivation de cette modification n'a pas été donnée clairement, de sorte qu'elle a dû prendre des conclusions relatives à une contestation de congé, lorsqu'elle a agi devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Les parties ont ainsi des opinions divergentes quant au sens et à la portée à donner au contenu de l'avis de modification unilatérale du bail contesté, ce qui mériterait une interprétation du texte de cet avis.

En effet, la référence à l'impossibilité d'obtenir une prolongation de bail, en application de l'art. 272a al. 1 let. d CO paraît douteuse, dans la mesure où il ne s'agit pas de conclure de manière bilatérale un contrat devant expressément prendre fin à une date prévisible, en raison d'une transformation ou d'une démolition, mais de la manifestation de volonté de la bailleuse de modifier le contrat qu'elle a elle-même admis être de nature indéterminée, vu l'écoulement du temps. La compréhension de cette clause par la locataire est contestable, quand bien même elle était avertie de l'existence d'un projet immobilier dès la signature du contrat.

En outre, l'art. 272a al. 1 let. d CO est prévu pour être appliqué lorsqu'un congé est donné.

Toutefois, la question de la validité à la forme de l'avis de modification unilatérale du contrat de bail peut demeurer indécise, au vu des considérations qui suivent.

L'appelante justifie la validité au fond de la modification par le fait que le projet immobilier était connu de la locataire depuis la signature du bail, conformément à l'art. 54 des clauses complémentaires. Ce projet étant devenu concret et progressant, il se justifiait de préciser que l'échéance du bail devait être portée à la date d'entrée en vigueur de l'autorisation de construire devant être délivrée en 2014, voire au plus tard en 2015.

L'intimée considère que la modification voulue vise à transformer le bail de durée indéterminée en contrat de durée déterminée, ce qui constituerait une résiliation déguisée.

Force est de constater que visant à mettre un terme au contrat, par l'introduction d'une échéance finale, même soumise à l'avènement d'une condition suspensive résolutoire, la modification unilatérale considérée a strictement les mêmes effets qu'une résiliation de bail et empêcherait simultanément la locataire de la contester.

Conformément à la doctrine précitée, elle ne saurait ainsi être imposée unilatéralement à la locataire et ce d'autant moins que l'avis de modification fait expressément référence à une impossibilité pour cette dernière de solliciter une prolongation de bail.

L'argument de la bailleuse selon lequel la solution adoptée consistant à modifier le contrat serait moins pénalisante pour la locataire que la notification d'un congé paraît incompréhensible à ce sujet, puisqu'elle souhaite simultanément lui interdire de bénéficier de son droit à une prolongation.

Au vu des considérations qui précèdent, la modification unilatérale du contrat de bail étant contraire au droit impératif, elle ne saurait être validée, comme l'ont correctement retenu les premiers juges.

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 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.
4. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A._____ contre le jugement JTBL/684/2013, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2013 dans la cause C/12104/2011-2-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 : (cf. considérant 4).