

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12393/2012

ACJC/1349/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, sise _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2014, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, (GE), intimée, comparant par Me Laurence Cruchon, avocate, 8, place des Eaux-Vives, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 mai 2014, expédié pour notification aux parties le 15 mai 2014, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 24 mai 2012 à B_____ pour les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a débouté A_____ de ses conclusions reconventionnelles en évacuation (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé litigieux, notifié le 24 mai 2012, l'avait été alors que trois procédures entre les parties étaient en cours. La première procédure, qui s'était achevée le 6 novembre 2012, était relative à un premier congé, daté du 24 octobre 2008, déclaré nul pour vice de forme. La deuxième procédure concernait un autre congé, daté du 27 juillet 2010 et notifié pour justes motifs, qui avait finalement été retiré le 1^{er} mars 2013 lors d'une audience par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La troisième procédure, initiée par la locataire en vue d'obtenir l'exécution de travaux et une réduction de loyer, s'était achevée le 24 février 2014, par un arrêt de la Cour de justice.

Le Tribunal des baux et loyers a relevé que le congé litigieux était fondé sur les souhaits de la bailleuse d'effectuer des travaux nécessitant le départ de la locataire, d'une part et de modifier l'affectation des locaux du rez-de-chaussée et de les transformer en logement, d'autre part. Le premier motif correspondait à celui invoqué à l'appui du congé de 2008, contrairement au second, invoqué ultérieurement, de manière distincte et indépendante du premier motif. Ainsi, le congé litigieux n'était pas une simple «répétition» du congé de 2008 et n'échappait pas à la protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Le second motif apparaissait clairement découler de la volonté de la bailleuse de se débarrasser de la locataire en raison des procédures en cours, un témoin ayant explicitement admis que le projet de modifier l'affectation des locaux était lié aux procédures en cours. Le congé litigieux s'apparentait donc à un congé de représailles, de sorte que l'art. 271a al. 1 let. d CO devait trouver application et le congé être annulé.

- B.** **a.** Par acte expédié le 16 juin 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : A_____ ou la bailleuse ou la société propriétaire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, sur demande principale, à ce que le congé du 24 mai 2012 soit déclaré valable et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à B_____. Sur demande reconventionnelle, elle conclut à ce que B_____ soit condamnée à évacuer de sa personne, de ses biens, ainsi que de tous tiers dont elle serait responsable, les locaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble _____, et à ce que

l'exécution immédiate du jugement d'évacuation par l'intervention d'un huissier judiciaire ou, si nécessaire, par recours à la force publique, soit ordonnée.

A_____ invoque l'arbitraire et la violation des articles 271 et 271a al. 1 let. d CO. La réalité du motif invoqué à l'appui du congé de 2008, réitéré pour le congé litigieux, a été établie. B_____ ne peut contester l'intention de la société propriétaire de réaliser des travaux importants puisqu'elle a elle-même sollicité des travaux, en introduisant une procédure en exécution de travaux et en demandant encore par la suite des réparations relativement à des infiltrations d'eau provenant de la toiture. L'annulation de la résiliation du 24 mai 2012 du fait qu'un deuxième motif, «*subsidaire*», ait été invoqué à l'appui du congé est une décision «*insoutenable et injuste*». Au surplus, les considérants du Tribunal selon lesquels le congé s'apparenterait à un congé de représailles sont également insoutenables et arbitraires.

b. Dans sa réponse du 12 août 2014, B_____ (ci-après : l'intimée ou la locataire) conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Sur le fond, B_____ indique que le congé a été notifié alors que trois procédures étaient pendantes. Ainsi, il doit être annulé sur la base de l'art. 271a al. 1 let. d CO, la locataire ne pouvant être considérée comme ayant procédé au mépris des règles de la bonne foi, ce qui n'a par ailleurs pas été allégué par la bailleuse. Le désir de la bailleuse de changer les locaux d'affectation ne constitue pas une motivation subsidiaire comme celle-ci le soutient dans son mémoire d'appel. Par ailleurs, la nécessité que la locataire quitte les locaux pour que les travaux projetés soient effectués n'a pas été établie par la bailleuse. Enfin, le Tribunal ne pouvait interpréter autrement le congé litigieux que comme une mesure de représailles, vu les enquêtes.

c. Par réplique du 3 septembre 2014, A_____ persiste dans ses conclusions. Elle indique que l'appel porte essentiellement sur une question juridique. Le cas d'espèce ne tombe pas sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. d CO, dès lors que le congé litigieux a été notifié au motif - principal - que la bailleuse souhaite effectuer des travaux importants, motif qui avait été invoqué à l'appui du congé de 2008, lequel s'était révélé nul pour vice de forme.

d. Par duplique du 25 septembre 2014, B_____ persiste dans ses arguments et conclusions.

Les parties ont été avisées le 26 septembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est propriétaire de l'immeuble sis _____, ainsi que du fonds de commerce exploité au rez-de-chaussée de cet immeuble.

b. Par contrat de gérance libre du 27 avril 2006, A_____ a remis le fonds de commerce en gérance libre à C_____.

c. Le 29 septembre 2006, A_____ et C_____ ont conclu un contrat de bail portant sur ces locaux, pour une durée de trois ans, du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2009.

C_____ et B_____ y exploitaient alors ensemble un café-restaurant.

d. Au mois de mai 2008, C_____ a quitté la Suisse.

e. Par contrat de gérance libre du 11 juin 2008, A_____ a confié la gérance libre du fonds de commerce à B_____, avec effet au 1^{er} juin 2008.

Le contrat était prévu pour une durée de trois ans, du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2009, avec possibilité de résiliation de part et d'autre, moyennant un préavis de six mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 1'200 fr. et la gérance à 1'400 fr.

f. Par avis de résiliation du 24 octobre 2008, envoyé le 12 novembre 2008 à B_____, A_____ a résilié le bail des «*locaux désignés sur le contrat de gérance libre*», sans indiquer pour quelle date la résiliation était donnée ni pour quel motif.

Par courrier du même jour, A_____ a résilié le contrat de gérance libre pour le 31 mai 2009, au motif qu'elle avait pris la décision d'effectuer des travaux importants de rénovation du bâtiment.

g. Le 25 mai 2009, une expertise technique portant sur le café-restaurant et ses annexes, sis _____, a été réalisée par D_____, architecte. Aux termes de cette expertise, des travaux importants devaient être réalisés (notamment changement de la toiture, isolation de la cuisine et remplacement de la fosse biologique), des travaux d'entretien ne suffisant pas à remédier aux défauts présents constatés.

h. Le 26 mai 2009, le DCTI a délivré à la propriétaire une autorisation de construire visant à transformer le café-restaurant et agrandir les WC et l'entrée.

Le 21 octobre 2010, une nouvelle autorisation de construire a été délivrée, portant sur la transformation du café-restaurant et agrandissement des WC et entrée, de même que la transformation et l'agrandissement d'un logement.

i. Par jugement du 15 septembre 2010 (C/1_____/2008), le Tribunal des baux et loyers a constaté que le bail du 11 juin 2008 était un contrat de durée déterminée, qui avait pris fin à son échéance, et a accordé à B_____ une unique prolongation échéant au 31 mai 2011.

Par arrêt du 16 mai 2011, la Cour de justice a annulé ce jugement, constaté que le contrat du 11 juin 2008 était de durée indéterminée et que le congé du 24 octobre 2008 était nul.

Par arrêt du 2 décembre 2011, le Tribunal fédéral a confirmé que le contrat de gérance était de durée indéterminée, annulé l'arrêt de la Cour de justice et renvoyé la cause pour nouvelle décision.

Par arrêt du 21 mai 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 6 novembre 2012, la Cour de justice a constaté la nullité du congé du 24 octobre 2008 faute d'indication de la date pour laquelle il avait été donné.

j. Entre-temps, en date du 12 février 2010, B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement, ainsi qu'en validation de la mesure provisionnelle ayant été ordonnée par le Tribunal le 23 décembre 2009. Concernant les travaux sollicités, B_____ demandait que la société propriétaire remédie au problème de chauffage des locaux et procède à la réparation ou au changement de la pompe à eau de la fosse.

Par jugement du 18 avril 2013 (C/2_____/2010), le Tribunal a ordonné à la société propriétaire de prendre toute mesure utile afin d'assurer que les locaux loués à B_____ soient chauffés de manière suffisante, et a accordé à la locataire une réduction de loyer variant selon les périodes concernées.

k. Par avis du 27 juillet 2010, la bailleresse a mis fin au contrat de bail de B_____ avec effet immédiat, pour justes motifs.

Ce congé a été retiré le 1er mars 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

l. Par avis de résiliation du 24 mai 2012, la société propriétaire a résilié le bail de B_____ pour le 30 novembre 2012, sans indication de motif.

Par courrier adressé le 6 juin 2012 par le conseil de la société propriétaire à celui de B_____, le congé a été motivé comme suit :

« [...] Je fais suite à votre courrier du 31 mai 2012 dans le cadre de l'affaire susmentionnée et vous informe que le motif du congé donné à votre mandante le 24 mai 2012 pour le 30 novembre 2012 repose sur l'intention de ma mandante

d'effectuer des travaux indispensables au rez-de-chaussée de l'immeuble et ne pouvant être réalisés en présence d'un locataire.

Par ailleurs, après mûre réflexion, ma cliente n'entend plus affecter ces locaux à l'usage d'un restaurant [...] ».

m. Ce congé a été contesté en temps utile par-devant la Commission de conciliation. Déclarée non conciliée le 1^{er} mars 2013, l'affaire a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 25 mars 2013.

n. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 28 mai 2013, la société propriétaire a conclu à la validation du congé litigieux, au refus de toute prolongation de bail, et au prononcé de l'évacuation de la locataire, avec mesures d'exécution directe.

La société propriétaire a allégué que la locataire avait, au moment de la conclusion des contrats de bail et de gérance, une parfaite connaissance des locaux et savait que d'importants travaux nécessitant la fermeture de l'établissement étaient envisagés.

o. Durant l'audience de débats du 3 octobre 2013, les parties ont été auditionnées par le Tribunal des baux et loyers. E_____, pour la société propriétaire, a indiqué qu'il souhaitait effectuer des travaux indispensables, concernant essentiellement la toiture, des problèmes d'isolation ainsi que des risques d'effondrement. Il a indiqué qu' *«en outre, [il] ne [souhaitait] plus qu'un établissement public soit exploité dans cet immeuble, et [envisageait] de transformer les locaux pour en faire un appartement».*

Lors de l'audience de débats du 12 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a auditionné F_____. B_____ lui avait dit qu'elle avait reçu son congé pour les locaux qu'elle exploitait et recherchait depuis des locaux de remplacement. F_____ avait constaté que B_____ consultait les quotidiens ainsi qu'un journal spécialisé pour les restaurateurs pour examiner si des annonces pouvaient s'y trouver. Il avait lui-même effectué pour B_____ des recherches sur Internet à raison d'une fois par semaine environ.

G_____ a également été auditionné le 12 décembre 2013. Il a déclaré avoir été mandaté en 2011 par H_____, le fils de E_____, pour des travaux de réfection de la toiture du bâtiment sis _____. Il était souvent contacté par H_____ pour des réparations car il y avait des infiltrations d'eau. Toutefois, il n'était pas possible de continuer à faire des petites réparations car *«tout [était] pourri».* Il était nécessaire de changer la charpente, car en cas de neige celle-ci risquait de s'effondrer. Pour des raisons de sécurité, l'établissement devrait être fermé pendant les six à douze mois durant lesquels dureraient les travaux. Une autorisation de construire serait nécessaire.

Le 6 février 2013, H_____ a été auditionné par le Tribunal des baux et loyers. Il occupe l'appartement au premier étage, juste au-dessus du restaurant, depuis fin 2011. Il est souvent dérangé par de la musique provenant du restaurant. Il a parlé avec son père de ses projets concernant le bâtiment. Ils allaient renoncer à louer le rez-de-chaussée à usage de restaurant pour en faire une habitation à usage privé, pour la famille. *«Ce projet est lié aux procédures en cours»*. H_____ et son père en ont *«marre»* des litiges avec la locataire. *«Pour cette raison, il [leur] a semblé plus simple de renoncer à louer ces locaux à un restaurant»*. Il n'y avait pas encore de projets définitifs concernant la transformation des locaux, mais il ne voyait pas pour quelle raison un changement d'affectation poserait problème.

p. Les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites en date du 17 mars 2014. Dans ce cadre, elles ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin

de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 14'400 fr.

En prenant en compte le montant du loyer durant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'400 fr. x 3 = 43'200 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Ainsi, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** En premier lieu, il convient de déterminer si le congé du 24 mai 2012 est une réitération du premier congé ayant été notifié le 24 octobre 2008, tel que le soutient l'appelante, ce qui rendrait l'article 271a al. 1 let. d CO inapplicable.

2.1 En vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur «pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi». Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, ce motif de contestation vaut pour toutes les procédures de conciliation ou judiciaires, y compris pour les procédures arbitrales, du moment qu'elles ont un rapport avec l'objet loué (arrêt du Tribunal fédéral 4C.39/1995 du 28 décembre 1995 consid. 4b et les réf. citées; Commentaire SVIT, Mietrecht, 2e éd., Zurich 1998, n. 29 ad art. 271a CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 236-245 ad art. 271a CO). Les seules exceptions sont les litiges expressément mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. On ne peut pas déduire du texte de la loi que le congé dont on présume qu'il est abusif parce qu'il intervient pendant une période de protection doive l'être effectivement (ATF 131 III 133 consid. 3.1 = JT 2005 I 255).

L'esprit et le but de l'art. 271a al. 1 let. d CO sont d'empêcher que le bailleur ne puisse mettre un terme à une procédure judiciaire désagréable en résiliant le contrat de bail (Commentaire SVIT, n. 27 ad art. 271a CO; HIGI, op. cit., n. 232 ad art. 271a CO; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2e éd., Zurich 1995, p. 215). La protection contre les congés va au-delà de la protection contre les abus de droit manifestes, et même de la garantie générale du principe de la bonne foi. La loi est imprégnée des critères, positifs, de loyauté et de la pensée de la protection sociale,

bien plus que du concept, négatif, de l'abus de droit, ce qui se manifeste non seulement à travers le délai prévu par l'art. 271a al. 1 let. d CO, mais à travers la protection de la famille prévue par l'art. 271a al. 1 let. f CO (WEBER, Basler Kommentar, 3e éd., n. 1 ad art. 271/271a CO).

Ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires, l'art. 271a al. 1 let. d CO remplace l'art. 24 AMSL, mais étend la protection contre les congés à toutes les procédures qui ont un rapport avec le contrat de bail. Elle ne comprend plus seulement celles qui ont pour objet le montant du loyer (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme du 27 mars 1985, FF 1985 I 1369 ss, 1440 s.). La résiliation à cause d'une procédure déplaisante peut en effet intervenir dans des litiges très divers, et non seulement dans ceux qui ont trait au montant du loyer. Pour que l'art. 271a al. 1 let. d CO puisse remplir son but, son champ d'application ne doit pas être délimité étroitement. L'art. 271a al. 3 CO permet de prendre en compte les intérêts des bailleurs. L'art. 271a al. 1 let. d CO exclut en outre que le locataire invoque cette disposition lorsqu'il agit de manière abusive. Une plus grande limitation de son champ d'application ne peut pas se déduire de l'histoire de cette disposition (ATF 131 I 133 consid. 3.3 = JdT 2005 I 255).

Ce résultat s'appuie sur la systématique de la loi. Le législateur énumère à l'art. 271a al. 1 et 2 CO les cas dans lesquels le caractère abusif du congé doit être présumé. Ensuite, il énumère de manière exhaustive à l'art. 271a al. 3 CO les cas dans lesquels les présomptions légales de la protection momentanée contre les congés peuvent être renversées (LACHAT, Commentaire romand, n. 1 ad art. 271a CO; HIGI, op. cit., n. 184 ad art. 271a CO). Est déterminant le fait que la loi énumère exhaustivement les conditions auxquelles les conséquences d'une résiliation présumée abusive en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO ne doivent pas se réaliser. Il s'agit d'un besoin urgent du bailleur (let. a), de la demeure du locataire (let. b), de la violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou de graves manques d'égards envers les voisins (let. c), de l'aliénation de l'objet loué (let. d), de justes motifs (let. e) ou de la faillite du locataire (let. f). Les intérêts du bailleur sont ainsi suffisamment pris en considération. Il ne reste plus de place pour une limitation supplémentaire de la protection momentanée contre les congés (ATF 131 I 133 consid. 3.4 = JdT 2005 I 255).

Outre les cas énumérés à l'art. 271a al. 3 CO, le Tribunal fédéral, de même que la doctrine, reconnaît que le bailleur a le droit de «réitérer» une première résiliation nulle ou inefficace dont les motifs existaient déjà avant la procédure mentionnée à l'art. 271a al. 1 let. d CO, en adressant une seconde résiliation pendant la procédure ou au cours du délai de trois ans suivant la fin de celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2014, 4A_588/2013 consid. 2.3; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 748; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, ad art. 271a CO, N 31).

Au surplus, le Tribunal fédéral considère que lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral du 16 janvier 2007, 4C.365/2006 consid. 3.2).

2.2 En l'occurrence, la résiliation litigieuse, notifiée le 24 mai 2012, a été adressée à la locataire alors que trois procédures étaient en cours. La première procédure concernait un congé daté du 24 octobre 2008 déclaré nul par arrêt de la Chambre de céans du 21 mai 2012, lequel a été confirmé par le Tribunal fédéral le 6 novembre 2012 (C/1_____/2008). La deuxième procédure concernait la contestation d'un congé signifié à la locataire le 27 juillet 2010 pour justes motifs, congé ayant été retiré lors d'une audience du 1^{er} mars 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (C/3_____/2010). La troisième, initiée le 12 février 2010 et achevée le 24 février 2014 par arrêt de la Cour de céans, relevait de travaux et d'une réduction de loyer sollicités par la locataire (C/2_____/2010).

Cela étant, dans la mesure où le Tribunal fédéral considère qu'en la présence de plusieurs motifs de résiliation, il suffit qu'un seul ne soit pas contraire à la bonne foi, il y a lieu de retenir qu'en l'occurrence, le congé signifié par la bailleresse le 24 mai 2012 est la réitération du premier congé, notifié le 24 octobre 2008, le motif allégué étant, dans les deux cas, la nécessité d'entreprendre d'importants travaux de rénovation, peu importe qu'un second motif ait été invoqué à l'appui de la résiliation du 24 mai 2012.

Ainsi, l'article 271a al. 1 let. d CO n'est pas applicable.

3. Reste à examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

3.1 Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C.170/2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C_170/2004; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

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; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006).

3.2 En l'occurrence, tels que décrits par E_____, les travaux envisagés sont des travaux indispensables, concernant essentiellement la réfection de la toiture, des problèmes d'isolation ainsi que des risques d'effondrement.

G_____ a par ailleurs confirmé, lors de son audition devant le Tribunal, que les locaux étaient en très mauvais état et qu'il était nécessaire de changer la charpente, car en cas de neige, celle-ci risquait de s'effondrer. Il a exposé que durant les travaux, l'établissement devrait être fermé pendant six à douze mois pour des raisons de sécurité.

Il ressort également de l'expertise réalisée par D_____ que des travaux importants tels que le changement de la toiture, l'isolation de la cuisine et le remplacement de la fosse biologique doivent être réalisés.

A cela s'ajoute que l'appelante a obtenu deux autorisations du Département compétent, toutes deux visant à la transformation du café-restaurant.

L'appelante elle-même se plaint de la vétusté des locaux. La nécessité et l'urgence d'importants travaux de rénovation non compatibles avec la poursuite de l'exploitation ont ainsi été établies, de sorte que le congé n'est pas contraire à la bonne foi.

Le jugement entrepris sera donc annulé et le congé du 24 mai 2012 déclaré valable.

4. Reste à déterminer si l'intimée peut bénéficier d'une prolongation de bail.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et

que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/201du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou, enfin, lorsque les intérêts du bailleur l'emportent

nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

4.2 L'intimée a effectué de nombreuses recherches d'une solution de remplacement. Elle a produit au Tribunal plusieurs pièces justificatives de ces recherches et notamment des attestations de diverses personnes l'ayant assistée dans ses recherches. F_____ a par ailleurs confirmé, lors de son audition devant le Tribunal, l'avoir aidée, notamment en consultant des annonces sur Internet. Il a également constaté que l'intimée consultait les quotidiens et un journal spécialisé pour les restaurateurs pour examiner les annonces.

Au surplus, il y a lieu de tenir compte de la dangerosité des lieux.

4.3 Au vu de ces éléments, la Cour accordera à l'intimée une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 30 novembre 2015.

En revanche, l'appelante sera déboutée de ses conclusions reconventionnelles en évacuation faute d'intérêt pour agir dans la mesure où rien n'indique que l'intimée ne libèrera pas les locaux au terme de la prolongation du bail.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 juin 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/540/2014 rendu le 8 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12393/2012-4 OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 1 de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié le 24 mai 2012 par A_____ à B_____ pour les locaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (Genève).

Accorde à B_____ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 30 novembre 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.2).