

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14153/2010

ACJC/882/2013

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 JUILLET 2013

Entre

A_____ LIMITED, ayant son siège _____ (Hong-Kong/Chine), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il 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 envoyé au greffe de la Cour de justice le 4 octobre 2012 et reçu le 5 octobre 2012, A_____ LIMITED appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012, notifié aux parties le 3 septembre 2012 et reçu le lendemain, et concluant à l'annulation du congé notifié à B_____ par avis du 26 mai 2010 pour le 31 mai 2011, pour les locaux commerciaux d'une surface d'environ 140 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 14 rue C_____ à Genève et au déboutement des parties de toutes autres conclusions.

b. A_____ LIMITED conclut au fond à l'annulation du jugement JTBL/869/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 27 août 2012, dans la cause C/14153/2010-5-B. Principalement, A_____ LIMITED conclut à la validité du congé notifié à B_____ le 26 mars 2010 pour le 31 mai 2011 et portant sur la location de bureaux au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 14, rue C_____. Elle conclut également au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions. Elle conclut subsidiairement à une unique prolongation de bail en faveur de B_____ de deux ans, échéant le 31 mai 2013.

A l'appui de son appel, A_____ LIMITED se prévaut d'une appréciation erronée des faits par les premiers juges ainsi que de plusieurs violations du droit.

c. Dans son mémoire-réponse déposé au greffe de la Cour de céans le 7 novembre 2012, B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué ainsi qu'au déboutement de l'appelant de toutes autres ou contraires conclusions.

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

a. B_____ est locataire d'une surface de bureaux d'environ 140 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 14, rue C_____, à Genève, en vertu d'un contrat de bail conclu le 29 février 1996 avec SI RUE C_____, alors bailleuse.

Le bail fut conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} juin 1996 au 31 mai 2001, puis s'est renouvelé tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée avec un préavis de douze mois.

Les locaux sont destinés à l'usage d'un cabinet de physiothérapie.

Le contrat de bail stipule que *«les provisions pour chauffage/eau chaude (la mention climatisation est biffée) se montent à 1'800 CHF par an (art. 2 al. 3)»*.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 48'303 fr., hors charges (4'025 fr. 25 /mois), soit 345 fr./m².

b. Par courrier du 16 novembre 2007, B_____ a contesté le décompte de charges pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007 en 6'253 fr.10, expliquant que les 1'800 fr. dont il s'acquittait représentaient un montant forfaitaire.

A_____ LIMITED, qui a acquis la qualité de bailleresse le 10 octobre 2006, a maintenu que le montant prévu à titre de frais accessoires constituait un acompte provisionnel. Pour l'exercice litigieux, elle a toutefois admis l'existence d'une erreur de calcul et que le montant dû s'élevait à 1'179 fr.

B_____ a dans un premier temps refusé de payer, arguant d'une modification unilatérale du contrat.

Ayant toutefois été mis en demeure par courrier du 20 décembre 2007 du Conseil de A_____ LIMITED de s'en acquitter sous menace de résiliation de son bail, B_____ lui a fait savoir, le 9 janvier 2008, qu'il acceptait l'adoption du système des acomptes provisionnels mais que dans la mesure où son contrat ne prévoyait des provisions que pour le chauffage et l'eau chaude, c'était lui qui était créancier, à hauteur de 147 fr. 65, vu le montant versé en 1'800 fr.

En date du 15 juillet 2008, B_____ est revenu sur ce courrier, resté sans réponse, et a sollicité un nouveau décompte pour la période 2006/2007.

c. Le 11 novembre 2008, A_____ LIMITED a réclamé à B_____ le paiement de 2'039 fr. à titre de «*frais annuels de chauffage/eau chaude/électricité et d'entretien*» pour la période ayant couru du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008.

B_____ a refusé de s'en acquitter, en réitérant sa demande de production de décompte, tant pour la période 2007/2008 que pour celle l'ayant immédiatement précédée.

d. Le 7 décembre 2009, A_____ LIMITED a réclamé à B_____ le paiement de 2'725 fr. 30 à titre de «*frais annuels de chauffage/eau chaude/électricité et d'entretien*», pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009.

B_____ a à nouveau refusé de s'en acquitter, tout en exigeant, en sus d'un décompte détaillé, la clé de répartition.

A_____ LIMITED a admis par lettre du 17 décembre 2009 l'existence d'une erreur de calcul, due au fait que le décompte était établi à Londres, et déclaré que le montant dû était de 2'863 fr. 10 pour la saison 2008/2009.

B_____ a réitéré le 9 février 2010 qu'il ne s'acquitterait pas des décomptes litigieux puisque plusieurs postes devaient être écartés, car non prévus dans le bail, et qu'il voulait être renseigné notamment sur la consommation de mazout, le coût et la maintenance du boiler, et sur la facturation de l'électricité du système de chauffage.

e. B_____ ne s'est pas acquitté des montants qui lui étaient réclamés, sans toutefois que A_____ LIMITED n'entreprenne de démarches en vue de tenter de les recouvrer.

f. Par avis officiel de résiliation du bail du 26 mai 2010, A_____ LIMITED a résilié le contrat de bail de B_____ pour son échéance fixée au 31 mai 2011, sans indication de motifs.

g. Par courrier du 4 août 2010, A_____ LIMITED a justifié cette décision par son «*changement de politique locative de l'immeuble*», expliquant qu'à l'exception des surfaces destinées au commerce de détail, elle souhaitait uniformiser le type d'activités exercées dans l'édifice : B_____ était le seul à exercer une activité de type médical, les autres locataires étant actifs dans le domaine de la finance. A_____ LIMITED lui a précisé qu'elle envisageait de réunir ses locaux à ceux d'un autre locataire, la société D_____ SA, à la demande de cette dernière.

C. a. Saisie d'une contestation de ce congé formée le 21 juin 2010 par B_____, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers l'a validé par décision du 15 septembre 2011 et accordé au locataire une première prolongation de son bail au 31 mai 2013.

b. B_____ a porté cette décision devant le Tribunal des baux et loyers. Il a conclu à l'annulation du congé, qui à ses yeux constituait une mesure de représailles suite au litige qui l'oppose depuis 2007 au sujet des décomptes de charges. Il a précisé qu'en l'absence de poursuites dirigées contre lui, il a jugé inutile d'initier une action judiciaire en constatation de droit. Enfin, il a affirmé que la nouvelle politique locative de A_____ LIMITED, si elle était prouvée, consacrerait alors une disproportion manifeste des intérêts en présence puisqu'elle «*n'est en rien imposée par les circonstances*».

Subsidiairement, il a sollicité une pleine prolongation de son bail. Il a expliqué avoir dû renoncer, en raison de prix surfaits, à des locaux sis aux 2 et 11, rue E_____ et continuer ses recherches.

c. A_____ LIMITED a conclu au déboutement de B_____, subsidiairement à ce qu'une unique prolongation de bail au 31 mai 2013 lui soit accordée.

Se référant à son courrier du 4 août 2010 tout en se prévalant de son droit à notifier un congé pour un motif économique, A_____ LIMITED soutient pouvoir obtenir d'un locataire provenant du monde financier un loyer plus élevé que celui de B_____ (345 fr./m²), selon elle très inférieur au loyer moyen du quartier, qui était de 610 fr. à 870 fr. par m² au moment de la résiliation.

Par ailleurs, elle réitère que son changement de politique locative, exception faite des surfaces destinées au commerce de détail, vise à unifier le type d'activités des

locataires de l'immeuble et, par ce biais, à en réduire le nombre, comme le confirme l'intérêt à s'agrandir de D_____ SA, locataire du dessus. Elle produit à ce sujet un courrier de celle-ci du 13 août 2010, signé de la main de F_____, auquel elle a répondu le 19 août 2011.

A_____ LIMITED conteste ainsi tout congé-représailles. Qualifiant de négligeables les acomptes de charges impayés, elle rappelle que le différend remonte à près de trois ans, sans qu'elle ait initié de procédure. Elle estime dès lors que le seul fait que le congé a été envoyé au locataire trois mois après sa dernière contestation ne suffit pas à prouver la thèse du congé-représailles.

d. Dans ses déterminations du 26 janvier 2012, B_____ estime que A_____ LIMITED invoque, sans les distinguer réellement, différents motifs, contradictoires dans la mesure où sa prétendue nouvelle politique locative ne semble viser que lui, qu'elle ne fournit aucun loyer comparatif à l'appui de son argumentaire économique, qu'elle aurait, quoi qu'il en soit, pu lui notifier une hausse de loyer si elle s'y estimait fondée et qu'enfin, le prétendu souhait de D_____ SA de s'agrandir, à teneur du courrier produit, se réfère à une conversation postérieure à la notification du congé, alors même que A_____ LIMITED a mis un an à lui répondre.

e. Dans le délai échéant le 29 mars 2012 qu'elle s'était vue impartir par les premiers juges à cet effet, A_____ LIMITED a confirmé que le motif principal du congé était son changement de politique locative et que ce n'était que subsidiairement, qu'elle invoquait un motif économique.

Extraits du Registre du commerce à l'appui, elle précise qu'exception faite de la surface du rez-de-chaussée, dont la vitrine donne directement sur la rue C_____, par conséquent dévolue au commerce de détails, en l'occurrence l'exploitation du magasin à l'enseigne «G_____» par le biais de la société H_____ SA, les autres locataires de l'immeuble (I_____ SA, J_____ SA et D_____ SA) sont tous actifs dans la gestion de fortune et le commerce international. Elle estime ainsi justifié son souhait d'affecter les locaux occupés par B_____ à une telle activité, idéalement par le biais de l'agrandissement de D_____ SA.

f. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 14 mai 2012, K_____, gérante des trois immeubles propriétés de A_____ LIMITED, a indiqué que celle-ci possédait trois immeubles à Genève, soit l'immeuble concerné acquis en 2006, celui sis 13, rue L_____ également acquis en 2006 et celui sis 8, place M_____ acquis en 2005. A_____ LIMITED avait toujours souhaité avoir des locataires actifs dans le domaine de la finance. Dans les deux autres immeubles, les locataires étaient déjà tous actifs dans ce domaine, de sorte qu'il n'avait pas été nécessaire de résilier des baux. En revanche, dans l'immeuble concerné, B_____ était le seul non actif dans la finance, à l'exception du magasin

du rez-de-chaussée. Elle a relevé que A_____ LIMITED avait choisi d'attendre quatre ans après l'acquisition de l'immeuble pour mettre en place sa politique locative. Elle a par ailleurs précisé avoir au départ dû s'occuper de trouver de nouveaux locataires pour les deux autres immeubles et avoir donc délaissé l'immeuble sis 14, rue C_____. Tant D_____ SA, locataire du 7^{ème}, qu'I_____SA, locataire du 5^{ème}, étaient intéressés à reprendre les locaux de B_____ pour s'agrandir. D_____ SA avait fait part de son intention avant la notification du congé, et I_____SA postérieurement à la résiliation du bail de B_____. Toutefois, le bail n'avait pas été résilié pour leur mettre à disposition les locaux litigieux, puisqu'elle aurait, quoi qu'il en soit, trouvé un locataire dans le domaine de la finance, en se bornant à publier une simple annonce.

Pour sa part, B_____ a indiqué avoir proposé en 2009 de restituer les locaux de manière anticipée, car d'autres locaux dans le même quartier lui avaient été proposés pour un loyer moins cher. Pour les accepter il lui aurait été nécessaire d'avoir une aide financière pour son déménagement et la reprise du commerce, précisant que le montant de cette dernière s'élevait à 320'000 fr. Or, il avait effectué d'importants investissements à hauteur de 200'000 fr. lors de son emménagement. Il ne contestait pas que A_____ LIMITED voulût louer les locaux plus cher, mais qu'elle pût le faire à un prix abusif. Selon lui, A_____ LIMITED aurait dû lui signifier une hausse de loyer en invoquant un rendement insuffisant de l'immeuble au lieu de résilier le bail. Il a d'ailleurs sollicité la production des états locatifs des autres immeubles de A_____ LIMITED avec l'indication des branches d'activité des locataires.

g. A_____ LIMITED a produit les états locatifs concernant ses deux autres immeubles dans le délai qui lui avait été imparti pour ce faire. Elle a par ailleurs expliqué que depuis l'acquisition de ses trois immeubles entre 2005 et 2006, elle s'était d'abord occupée des travaux à entreprendre dans celui 13, rue L_____ et qu'ensuite, elle avait donné comme instruction à la régie de résilier les baux des locataires non actifs dans la gestion de fortune et le commerce international, à l'exception des surfaces aux rez-de-chaussée des immeubles situés au centre-ville et réservées à des commerces. Tous les locataires étaient actifs dans le domaine de la finance, à l'exception de N_____. Le bail de ce dernier avait été résilié par avis du 16 mai 2012, la résiliation n'ayant pas pu être donnée auparavant en raison d'une procédure judiciaire qu'il avait engagée précédemment.

h. Par écritures du 11 juin 2012, B_____ a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne l'ouverture des enquêtes, un transport sur place dans l'immeuble litigieux et ceux cités à titre de comparaison par A_____ LIMITED et la production par cette dernière du calcul de rendement de l'immeuble concerné avec les pièces l'étayant. Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions.

Par ailleurs, il a allégué que les cinq exemples comparatifs produits par A_____ LIMITED n'étaient pas comparables avec les locaux querellés.

En outre, il a produit plusieurs factures d'un montant total de 67'652 fr. 35 relatifs à ses investissements lors de son emménagement en 1996.

i. La cause a été remise à plaider à l'audience du 28 juin 2012 et gardée à juger à l'issue de celle-ci.

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 144'909 fr. (loyer annuel de 48'303 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.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n^{os} 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

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.

3. L'intimé soutient que le congé qui lui a été notifié est un congé de représailles selon l'art. 271a al. 1 litt. a CO.

3.1 A teneur de l'art. 271a al. 1 litt. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Cette disposition vise le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. La norme vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé.

Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais accessoires mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le CC, le CO ou l'OBLF, tel que le droit de consigner le loyer en cas de défaut de la chose louée, de demander des travaux ou de sous-louer les locaux (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 739-741).

Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. A cet égard, une grande vraisemblance suffit. Plus la

résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. Entre autres indices, cette vraisemblance peut résulter d'un lien temporel étroit entre prétention et résiliation, ou de l'incapacité du bailleur de prouver le motif qu'il allègue (LACHAT, Commentaire romand, n° 4 ad art. 271a CO, p. 1852).

L'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application lorsque le locataire est de mauvaise foi, par exemple lorsqu'il a émis une prétention qu'il sait infondée.

3.2 L'appelante a réclamé un versement complémentaire à l'intimé pour le décompte de charges de trois années consécutives.

Par courrier du 16 novembre 2007, l'intimé a contesté le décompte de charges pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007 en 6'253 fr. 10, expliquant que les 1'800 fr. dont il s'acquittait annuellement représentaient un montant forfaitaire.

Le 11 novembre 2008, l'appelante a réclamé à l'intimé le paiement de 2'039 fr. à titre de «*frais annuels de chauffage/eau chaude/électricité et d'entretien*» pour la période ayant couru du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008.

Le 7 décembre 2009, l'appelante a réclamé à l'intimé le paiement de 2'725 fr. 30 à titre de «*frais annuels de chauffage/eau chaude/électricité et d'entretien*», pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009.

L'intimé a contesté ces décomptes de charges et l'appelante n'a entrepris aucune démarche en vue de tenter de recouvrer les montants réclamés à l'intimé. Moins de six mois après l'envoi du dernier décompte de frais accessoires et moins de quatre mois après la dernière contestation par l'intimé du surplus de frais accessoires qui lui était réclamé, l'appelante a procédé à la résiliation du bail de l'intimé, sans donner de motif.

Cette extrême proximité dans le temps entre les dernières contestations élevées par l'intimé et la résiliation du bail constitue manifestement un indice militant en faveur du congé de représailles.

Par la résiliation du bail, l'appelante a manifestement voulu se débarrasser d'un locataire gênant et ayant contré avec succès ses prétentions en paiement de frais accessoires supplémentaires.

Pour ce motif déjà, le congé devra être annulé.

4. L'appelante soutient que le congé notifié à l'intimé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi et doit être validé.

4.1 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, op. cit., 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, op. cit., 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 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).

N'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur en vue de loger sa fille qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore définis. On ne saurait imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin est immédiat, sachant le temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement à partir de la résiliation (ACJC/253/1992 du 9 octobre 1992).

N'est de même pas contraire aux règles de bonne foi le congé donné par le bailleur en vue de mettre le logement à disposition de sa fille laquelle vient de l'étranger s'installer à Genève en vue de poursuivre sa formation (Arrêt du Tribunal fédéral 4A.46/2010 du 27 avril 2010 consid. 5.2).

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 (Arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; Arrêt du Tribunal fédéral 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 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).

4.2 En l'espèce, l'appelante a principalement motivé son congé par la nouvelle politique locative de l'immeuble, expliquant qu'elle avait toujours souhaité avoir dans ses immeubles, sauf pour les arcades sises au rez-de-chaussée, des locataires actifs dans le domaine de la finance uniquement.

Toutefois, la véracité et le bien-fondé du motif invoqué paraissent sujets à caution au vu des éléments du dossier. En effet, l'appelante a attendu quatre ans après l'acquisition de l'immeuble pour mettre en place cette politique locative. Si l'appelante avait eu l'idée de pratiquer une telle politique locative dès l'acquisition de l'immeuble, elle n'aurait pas attendu aussi longtemps pour la mettre en œuvre alors qu'un seul locataire, l'intimé, était concerné.

Le peu de crédit qu'il y a lieu de donner à la thèse de l'appelante est renforcé par le fait qu'elle a attendu plus longtemps encore avant de résilier le bail de N_____, autre locataire de l'immeuble non actif dans le domaine financier et avec lequel elle avait également eu un litige, sans pouvoir démontrer à satisfaction de droit qu'elle aurait été empêchée de le faire plus tôt.

Le motif du congé n'est ainsi pas celui allégué d'un soudain souci de mettre en œuvre une politique locative décidée de longue date. L'appelante cherche en réalité à se débarrasser d'un locataire gênant qui a plusieurs fois fait valoir avec succès des prétentions découlant de son bail.

A cela s'ajoute encore que l'intimé a proposé, en mars 2009, de restituer les locaux litigieux de manière anticipée, moyennant le paiement d'une indemnité de départ de 400'000 fr. Or, si l'appelante avait été soucieuse de mettre en œuvre rapidement la politique locative qu'elle invoque aujourd'hui, elle aurait saisi l'occasion que lui

offrait l'intimé pour reprendre possession des locaux et les relouer à un locataire travaillant dans le domaine financier.

Pour le surplus, l'appelante reconnaissant que les exemples de loyers comparatifs qu'elle a versés à la procédure ne satisfont pas aux exigences posées par la jurisprudence en la matière, il ne sera pas nécessaire d'examiner si le motif subsidiaire invoqué par elle à l'appui de la résiliation de bail est valable.

4.3 Compte tenu des développements qui précèdent, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.

- 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.
- 6.** Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure 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 A_____ LIMITED contre le jugement JTBL/869/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012 dans la cause C/14153/2010-5-B.

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 supérieure à 15'000 fr.