

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1530/2013

ACJC/1438/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, domiciliée _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 août 2014, représentée par CGI CONSEILS, 4, rue de la Rôtisserie, case postale 3344, 1211 Genève 3, en les bureaux desquels elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Laurence CRUCHON, avocate, 8, place des Eaux-Vives, 1207 Genève, en l'Étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2015.

EN FAIT

- A. Par jugement du 7 août 2014, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 14 décembre 2012 à B_____, pour les locaux commerciaux sis dans l'immeuble _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé avait été donné au cours d'une procédure dirigée contre A_____. Cette procédure s'étant terminée par un jugement du Tribunal des baux et loyers faisant droit à certaines des prétentions de la locataire, il était exclu que cette dernière ait plaidé, dans la présente procédure, au mépris des règles de la bonne foi. Par ailleurs, l'urgence du besoin allégué par la bailleuse n'avait pas été établie par l'instruction de la cause. Enfin, la mésentente entre les parties ne constituait pas un juste motif car elle avait perduré depuis de nombreuses années et le comportement de la bailleuse n'était pas exempt de toute critique.

- B. a. Par acte expédié le 15 septembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelante ou la bailleuse) forme appel contre ce jugement. Elle conclut, principalement, à l'annulation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 août 2014, à ce qu'il soit constaté que le congé notifié le 14 décembre 2012 avec effet au 30 juin 2013 est valable et à ce qu'il soit constaté que l'intimée n'a le droit à aucune prolongation de bail.

A_____ considère que le jugement querellé est incomplet ou partiellement inexact. Dans le cadre de la procédure en réduction de loyer, en exécution de travaux et en paiement entamée par B_____, le 23 décembre 2010, enrôlée sous le numéro de cause C/1_____, la locataire n'avait obtenu que la somme de 766 fr. 35 sur les 16'337 fr. 70 sollicités, soit 4,69% de ce qui était demandé. Le Tribunal n'avait par ailleurs pas retenu que l'appelante avait renoncé à faire appel du jugement ayant mis un terme à cette procédure pour des motifs financiers et non parce qu'elle considérait que ce jugement était correct. Si le Tribunal avait pris en considération cet état de fait, il aurait retenu que la locataire avait plaidé au mépris des règles de la bonne foi et aurait ainsi validé le congé litigieux. Concernant la mésentente entre les parties, le Tribunal n'avait pas relevé qu'elle avait atteint son pic après l'audience d'enquêtes du 6 décembre 2012, lors de laquelle l'administratrice de la société locataire avait été entendue. Les propos tenus par le fils de A_____, C_____, n'avaient par ailleurs pas été relatés par le Tribunal de manière exacte, en ce sens que l'ouverture projetée de la sandwicherie ne s'était décidée qu'au moment où ce dernier s'était retrouvé au chômage, soit au moment de la résiliation. Au surplus, le jugement querellé était critiquable car il retenait que le comportement de A_____ n'était pas exempt de tout reproche,

alors que cette dernière était dans son bon droit en continuant à se parquer là où elle laissait sa voiture, ayant obtenu gain de cause dans le cadre de la procédure traitant de ce point. En conséquence, c'est à tort que le Tribunal avait jugé que la mésentente entre les parties ne saurait empêcher l'application de l'art. 271a al. 1 let. d CO, l'art. 271a al. 3 CO devant trouver application. Enfin, l'appelante s'opposait à ce que l'intimée bénéficie d'une prolongation du bail, aux motifs que l'intimée ne faisait pas valoir d'arguments autres que ceux que les inconvénients liés à toute résiliation de bail, qu'elle était liée à une autre société gérant des pressings, pouvant ainsi trouver à employer ses collaboratrices, et finalement que la bailleuse avait un besoin urgent de récupérer les locaux afin que son fils puisse au plus vite ouvrir la sandwicherie et se mettre à son compte.

A l'appui de son écriture, l'appelante produit trois pièces nouvelles, à savoir une ordonnance du 20 août 2014 du Tribunal de première instance, un jugement du 3 juillet 2014 du Tribunal de police, ainsi qu'un arrêt de la Chambre pénale de recours de la Cour de justice du 17 juillet 2014. L'ordonnance du 20 août 2014 concerne une procédure introduite par le locataire de la parcelle n° _____, propriété de D_____, à l'encontre de A_____, en cessation du trouble de la possession, dans la mesure où cette dernière occupait régulièrement des places de stationnement dont il était locataire. Dans le cadre de cette procédure, le Tribunal de première instance a jugé que la zone litigieuse était un fond ouverte au public, dans la mesure où elle permettait l'accès à des commerces. Ainsi, le requérant, qui serait titulaire d'un contrat de bail portant sur l'emplacement litigieux, n'était pas légitimé à empêcher A_____, ni toute autre personne, de stationner sur l'emplacement litigieux. Il ressort par ailleurs du jugement du Tribunal de police du 3 juillet 2014 que A_____ a été acquittée des faits qui lui avaient été reprochés par ordonnances pénales du 11 avril 2012, soit d'avoir circulé et stationné un véhicule sur un terrain privé. Enfin, l'arrêt de la Chambre de recours de la Cour de justice du 17 juillet 2014 admet le recours ayant été interjeté par A_____ à l'encontre d'une ordonnance de classement rendue par le Ministère public le 24 mars 2014, annule l'ordonnance, et renvoie la procédure au Ministère public afin qu'il engage l'accusation à l'encontre de trois gendarmes du chef d'abus d'autorité au sens de l'article 312 CP.

b. Dans sa réponse du 17 octobre 2014, B_____, (ci-après : «B_____» ou l'intimée ou la locataire) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Le congé litigieux est un congé ordinaire, qui a été donné au cours d'une procédure opposant les parties et dans laquelle B_____ n'a pas procédé au mépris des règles de la bonne foi, de sorte que l'art. 271a al. 1 let. d CO est applicable. S'agissant du besoin propre urgent invoqué par A_____, il n'a pas été démontré. Le fils de celle-ci, C_____, qui s'est effectivement trouvé au chômage lors de la notification du congé litigieux en décembre 2012, n'a pas fait état d'une

impossibilité ou d'une extrême difficulté à se réinsérer professionnellement, la seule voie envisageable sur le plan professionnel n'étant pas une activité indépendante. Par ailleurs, C_____ a déclaré qu'il réfléchissait à la perspective d'une activité indépendante depuis plusieurs années déjà, soit avant la résiliation de son contrat de travail. En outre, l'insatisfaction professionnelle de E_____, le mari de A_____, perdure depuis des années. Ainsi, aucun projet constituant un réel besoin urgent n'est avancé par A_____. La mésentente constante entre les parties depuis plusieurs années ne saurait par ailleurs constituer un juste motif. Subsidiairement, il se justifierait d'octroyer à B_____ une pleine et entière prolongation de six ans, au motif que le congé la placerait dans une situation très pénible, que la locataire a effectué des recherches de nouveaux locaux, que la résiliation de bail et le fait de devoir déplacer le parking auraient des conséquences financières importantes, ce qui placerait la société en difficulté, que le marché est peu favorable à la location à destination d'exploitation de pressings, que A_____ n'a démontré aucune véritable urgence à l'appui du congé, que la locataire exploite un pressing dans les locaux litigieux depuis de très nombreuses années et qu'elle devrait congédier des employés pour le cas où elle ne pourrait trouver à les replacer.

A l'appui de sa réponse, l'intimée produit un article du 17 octobre 2014 de la Tribune de Genève relatif à la procédure pénale entamée par A_____ à l'encontre de trois agents de police ayant fait procéder à l'enlèvement de sa voiture, parquée devant son commerce.

c. A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

d. Les parties ont été avisées le 14 novembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de bail à loyer du 11 juillet 1997, F_____, alors propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève, a remis à bail à la société B_____ une arcade de 40 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble précité.

B_____ exploite dans ces locaux un établissement à l'enseigne intitulée «_____».

Le bail a débuté le 1^{er} juillet 1997 avec pour première échéance le 30 juin 2002. Il s'est ensuite renouvelé d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à l'600 fr. par mois, charges non comprises.

En novembre 1998, A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble sis _____.

b. Dans un jugement du 6 janvier 2009, le Tribunal des baux et loyers a constaté que le système de ventilation/chauffage que B_____ avait fait installer sur le toit de l'immeuble faisait partie intégrante du contrat liant celle-ci à A_____, a condamné cette dernière à faire procéder à l'enlèvement de cette installation et à procéder à sa réinstallation une fois les travaux en toiture achevés, et a condamné A_____ à procéder à l'installation d'un chauffage provisoire pendant la durée des travaux ou à l'installation d'une climatisation provisoire également pendant la durée des travaux.

Cette procédure a été enrôlée sous le numéro de cause C/2_____.

c. Durant cette procédure, soit en date du 11 décembre 2007, A_____ a notifié un avis de résiliation à B_____, invoquant son besoin propre, pour elle-même et pour son époux. Ce congé a été contesté et annulé par décision n° _____ du 7 juillet 2008 rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, dans la mesure où il avait été notifié en cours de procédure (cause C/3_____).

d. Le 19 mars 2010, le Ministère public a classé en opportunité une procédure pénale ouverte suite à la plainte de A_____ à l'encontre de G_____ pour une altercation intervenue au sujet de places de parking situées sur la parcelle n° _____, sise _____, en face de la parcelle n° _____, propriété de A_____ sise _____.

e. En date du 23 décembre 2010, B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en réduction de loyer, en exécution de travaux et en paiement à l'encontre de A_____ (cause C/4_____).

Dans son jugement du 28 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a considéré que le dysfonctionnement du système de ventilation/chauffage dont se plaignait la locataire n'était pas constitutif d'un défaut, dans la mesure où la locataire ne l'avait pas établi. Les pannes d'électricité en revanche constituaient un défaut. Ainsi, une réduction de loyer de 75% a été octroyée pour ce défaut, à partir de la date de l'avis des défauts, soit le 26 octobre 2010, et ce jusqu'au 1^{er} novembre 2010. Par ailleurs, s'agissant des dommages et intérêts réclamés par la locataire, le Tribunal a condamné A_____ à rembourser à B_____ des factures portant respectivement sur les sommes de 211 fr. 95 et 274 fr. 40 avec intérêts moratoires à 5%. Enfin, le Tribunal a ordonné à A_____ de remettre à B_____ un jeu de clés permettant à cette dernière d'avoir accès au tableau électrique.

f. Par avis de résiliation du 14 décembre 2012, A_____ a résilié le bail de B_____ avec effet au 30 juin 2013, invoquant le motif suivant : «besoin propre urgent et justes motifs». La lettre accompagnant l'avis de résiliation indiquait que le contrat de travail du fils de A_____ avait été résilié et que ce dernier souhaitait

exploiter l'arcade avec son père. Le congé était «également motivé par la grave mésentente entre les parties, ce qui [constituait] un cas de justes motifs».

g. Par requête déposée le 8 avril 2013, déclarée non conciliée le 26 mars 2013, B_____ a conclu principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à une pleine et entière prolongation de bail de six ans échéant au plus tôt le 30 juin 2019. Elle expliquait que A_____ n'avait pas mentionné que le besoin propre invoqué était urgent et que le congé était adressé en représailles.

h. Dans sa réponse du 30 mai 2013, A_____ a conclu à la validité du congé du 14 décembre 2012 et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à B_____.

Le fils de A_____ venant de perdre son emploi, le besoin invoqué était urgent, ce qui ressortait de l'avis de résiliation et de la lettre d'accompagnement. Si le besoin n'était pas nouveau, il était devenu urgent dans la mesure où le fils de A_____ avait perdu son emploi. Par ailleurs, malgré la grave mésentente entre les parties, le congé n'était pas une mesure de représailles.

i. Lors de l'audience de débats du 17 octobre 2013, le Tribunal a entendu E_____ et A_____.

A_____ a confirmé son besoin de reprendre possession des locaux. Son souhait ainsi que celui de son mari de reprendre les locaux existaient déjà auparavant mais s'étaient concrétisés par le fait que leur fils avait été licencié pour fin novembre 2012. Celui-ci avait retrouvé un emploi depuis fin mai 2013 dans le canton de Vaud, mais le projet d'ouvrir un café-sandwicherie restait d'actualité. Le mari de A_____ était toujours employé à 100% des CFF. Il bénéficiait d'horaires irréguliers et son salaire s'élevait toujours à environ 4'200 fr. par mois. Un plan financier pour l'activité indépendante envisagée dans les locaux litigieux avait été établi, et s'agissant des horaires d'ouverture, il était prévu d'ouvrir tôt le matin et de fermer tôt en fin de journée. Le deuxième motif du congé résidait dans les rapports conflictuels avec la locataire.

G_____ a indiqué que ses rapports avec A_____ étaient conflictuels, mais que cette dernière était responsable de la situation. Elle a expliqué être locataire de deux places de parking sises en face des locaux litigieux sur lesquelles A_____ persistait à se garer.

A ce sujet, A_____ a expliqué qu'elle considérait que G_____ n'avait pas le droit de privatiser ces places même si elle en était locataire. G_____ a expliqué être rémunérée par B_____ à raison de 50% pour son activité dans le pressing de _____ et 50% pour son activité dans celui des Pâquis. Deux autres personnes étaient également employées à plein temps dans le pressing exploité dans les locaux litigieux. Enfin, des recherches de locaux de remplacement avaient été

effectuées, G_____ s'étant inscrite pour une arcade _____. Malheureusement, il était difficile de trouver des arcades de remplacement dans la mesure où les propriétaires des immeubles concernés ne souhaitaient pas louer d'arcades à destination d'un pressing.

j. Lors de l'audience de débats du 30 janvier 2014, le Tribunal a procédé à l'audition de H_____ et I_____.

H_____, neveu de G_____, a déclaré qu'il travaillait dans une régie. Il avait été contacté par sa tante à deux ou trois reprises pour savoir si la régie auprès de laquelle il travaillait avait des locaux commerciaux à louer d'une superficie de 40 à 60 m². Tel n'était pas le cas, mais s'il entendait parler de locaux de remplacement il la tiendrait informée. Peu de locaux commerciaux existaient sur le marché.

I_____, propriétaire de l'immeuble voisin de celui de A_____ jusqu'en septembre 2013, a indiqué qu'il louait à G_____ une ou plusieurs places de parking sur sa parcelle. Il a expliqué que A_____ était en litige «avec tout le monde dans le quartier». Il était au courant d'un litige entre les parties au sujet de l'occupation de places de parking. A_____ avait déposé une plainte pénale contre lui pour violation de domicile, dans la mesure où alléguant être chez elle, elle considérait occuper légitimement les places de parking situées sur la parcelle de ce dernier et louées à des locataires. Il a exposé que A_____ harcelait ses locataires et ses voisins. Il a remis une copie du plan cadastral des lieux au Tribunal. Il a expliqué que la parcelle _____ sur ce plan était celle qui appartenait à sa société, _____, et que la parcelle _____ appartenait à A_____. Les places de parking situées sur sa parcelle, en bordure de celle-ci, étaient régulièrement occupées par A_____, alors même que celle-ci disposait d'une place sur la parcelle lui appartenant. I_____ a déclaré avoir vendu sa parcelle en septembre 2013, s'étant néanmoins engagé vis-à-vis du nouveau propriétaire à l'assister en cas de besoin dans le cadre de litiges qui l'opposeraient à A_____. Une plainte avait été déposée auprès de la Police en décembre 2013 à l'encontre de A_____, qui continuait à se garer sur son ancienne parcelle.

k. Lors de l'audience de débats du 10 avril 2014, J_____, l'administratrice de B_____, a déclaré que B_____ exploitait deux pressings, l'un à l'avenue _____ et l'autre aux Pâquis, chacun d'eux occupant deux personnes salariées. Si le pressing de _____ devait fermer, il ne serait pas possible d'engager son personnel dans le pressing des Pâquis. G_____ l'avait tenue informée de ses recherches de locaux, qui n'avaient pour le moment pas abouti, notamment en raison du fait qu'un grand nombre de bailleurs ne souhaitait pas l'exploitation d'un pressing dans leur immeuble. Les deux pressings de B_____ généraient au total un chiffre d'affaires de 450'000 fr. à 500'000 fr., montant se répartissant environ par moitié pour chacun d'eux. Il n'existait pas de lien entre B_____ et I_____, si ce n'était

que l'une avait parfois confié des travaux en sous-traitance à l'autre et inversement. F_____, l'époux de G_____, était directeur du magasin de I_____ à Carouge. Ce magasin ne pouvait pas engager les deux employés de _____ car il n'y avait pas un chiffre d'affaires suffisant. Le coût minimum, d'un peu plus de 100'000 fr., pour un déménagement, représenterait près de la moitié du chiffre d'affaires annuel du pressing de _____, ce qui aurait inévitablement des répercussions financières sur la société B_____ qui aurait alors des problèmes de liquidités.

C_____, le fils de E_____ et A_____, a expliqué au Tribunal qu'il occupait un emploi de comptable junior dans une société dans le canton de Vaud, pour un salaire mensuel de 5'000 fr. bruts. Il a exposé qu'il envisageait de travailler avec son père pour gérer ensemble une sandwicherie à titre d'indépendants. Dans son emploi, il subissait beaucoup de stress et de pression et passait toute la journée devant son ordinateur. Il préférerait travailler en famille, à son compte, en étant moins stressé. Cela faisait plusieurs années qu'il réfléchissait et qu'il discutait notamment avec sa sœur d'une éventuelle activité indépendante. Toutefois, un tel projet s'était concrétisé lorsqu'il avait perdu son emploi et était au chômage. A ce moment-là, il avait beaucoup discuté avec sa famille, ce qui lui avait donné envie de réaliser le projet. Il était prévu d'ouvrir sept jours sur sept et de se relayer son père et lui pour travailler en alternance le matin et l'après-midi. Sur le plan financier, il était prévu de réaliser un bénéfice net annuel d'au minimum 100'000 fr. La famille escomptait une bonne fréquentation du commerce, étant précisé qu'il y avait plusieurs écoles à proximité dont deux collèges à moins de 800 mètres. Pour transformer les locaux actuellement occupés par le pressing, il faudrait certainement procéder à quelques aménagements et travaux de peinture, ainsi qu'installer un coin cuisine, les coûts liés à ces travaux d'aménagement n'ayant pas été évalués et inclus dans le plan financier du projet. C_____ n'était pas au courant des autorisations administratives nécessaires pour l'activité envisagée. La famille se renseignerait à ce sujet lorsque le projet se serait concrétisé. Les investissements pour le lancement de l'activité seraient fournis par _____ et A_____.

Quant à E_____, l'époux de A_____, il a confirmé qu'il travaillait depuis vingt-sept ans pour les CFF comme serveur au wagon-restaurant et qu'il réalisait un revenu brut de 4'260 fr. par mois. Il souhaitait changer d'activité car il y avait eu beaucoup de changements dans son emploi et qu'il devait accomplir plus de tâches qu'auparavant pour le même salaire. Il avait beaucoup de stress, ce qu'il supportait mal. D'autre part, il avait des horaires irréguliers, commençant parfois avant 6 heures du matin et terminant parfois à 23 heures 15. Il lui arrivait de travailler le week-end. Il était de plus en plus mécontent de son emploi aux CFF et lorsque son fils avait perdu son emploi, la famille avait pensé à monter un projet ensemble, soit utiliser les locaux loués à B_____ pour ouvrir une sandwicherie-crêperie

avec vente de boissons sans alcool. La famille avait évalué le chiffre d'affaires à réaliser entre 100'000 fr. et 180'000 fr. par année, les horaires d'ouverture envisagés étant de 6 heures 30 à 18 heures, y compris le samedi, ainsi que les dimanches matins, ce qui était préférable à son emploi actuel. Les travaux de transformation des locaux seraient financés par des investissements à hauteur de 50'000 fr. grâce aux économies constituées par E_____ et A_____.

I. Par plaidoiries écrites du 23 mai 2014, les parties 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd. 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

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 (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 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 19'200 fr.

Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces produites tant par l'appelante que par l'intimée sont postérieures à l'envoi par les parties de leurs plaidoiries finales écrites au Tribunal. La Cour considère donc que ces pièces sont recevables.

3. 3.1 Dans un premier moyen, l'appelante soutient que le congé litigieux, donné au cours d'une procédure litigieuse opposant les parties, est valable car l'intimée a procédé au mépris des règles de la bonne foi.

3.1.1 En vertu de l'article 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment 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.

Il s'agit ici d'une forme particulière du congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n° 24 ad art. 271a CO). Le législateur a voulu garantir au locataire la possibilité de saisir librement les juridictions chargées de résoudre les litiges de bail à loyer. Le bailleur ne doit pas pouvoir mettre fin à une procédure qui l'ennuie, par une simple résiliation du bail. La protection est limitée dans le temps, pour la durée de la procédure (LACHAT, op. cit., p. 746).

Le locataire est protégé contre les congés donnés pendant les procédures de conciliation et les procédures judiciaires ultérieures. Peu importe que le locataire soit demandeur ou défendeur. Peu importe également l'objet de la procédure

(opposition à une hausse de loyer; demande d'exécution de travaux, contestation relative aux frais de chauffage et d'eau chaude, constatation de la nullité d'une transaction couplée, etc.), pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette dernière condition doit être interprétée largement (LACHAT, op. cit., p. 746).

La protection commence avec la saisine de l'autorité de conciliation ou du juge. Elle se termine lorsqu'un jugement définitif est entré en force ou qu'une transaction judiciaire intervient (CONOD, op. cit., n° 27-28 ad art. 271a CO).

Le congé est donné en cours de procédure s'il est reçu par le locataire après le début et avant la fin de celle-ci; peu importe qu'il soit notifié pour une échéance postérieure à la fin de la procédure. Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi (LACHAT, op. cit., p. 747; CONOD, op. cit., n° 29 ad art. 271a CO).

Le législateur a toutefois permis au bailleur de renverser cette présomption dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. Le bailleur assume le fardeau de la preuve. S'il parvient à établir que le congé remplit les conditions de l'une de ces six hypothèses, l'art. 271a al. 1 let. d CO ne trouve pas application (ATF 131 III 33, consid 3; LACHAT, op. cit., p. 748).

La protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO est accordée indépendamment de l'issue de la procédure. Le locataire qui, en définitive, perd son procès est protégé, à moins qu'il n'ait introduit la procédure au mépris des règles de la bonne foi. La faute du locataire doit ici confiner à l'abus de droit (LACHAT, op. cit., p. 749; CONOD, op. cit., n° 32 ad art. 271a CO, p. 1043).

3.1.2 En l'espèce, le congé litigieux a été notifié le 14 décembre 2012.

A cette date, une procédure opposant les parties était en cours devant le Tribunal des baux et loyers.

En effet, par requête du 23 décembre 2010, l'intimée a assigné l'appelante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en réduction de loyer, en exécution de travaux ainsi qu'en paiement de dommages et intérêts et en remboursement de diverses factures.

Cette procédure a donné lieu à un jugement, rendu le 28 mai 2013, par lequel le Tribunal des baux et loyers a admis partiellement les prétentions de l'intimée.

Certes, le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait droit à toutes les requêtes de l'intimée, mais à une partie seulement. Cela étant, ce seul fait ne saurait conduire la Cour à estimer que l'intimée a procédé au mépris des règles de la bonne foi, la

protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO étant accordée indépendamment de l'issue du procès.

Dès lors, l'art. 271a al. 1 let. d CO trouve application et le congé notifié le 14 décembre 2012 est présumé contraire à la bonne foi, présomption que la bailleuse n'est pas parvenue à renverser.

3.2 Dans un second moyen, l'appelante soutient qu'à considérer que l'art. 271a al. 1 let. d CO trouve application, le congé doit être validé, dans la mesure où elle a fait valoir son besoin urgent ainsi que des justes motifs.

3.2.1 A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués.

Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence doit être évaluée non seulement dans le temps mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; 118 II 50 consid. 3c et d p. 54).

Un véritable état de contrainte ou de nécessité n'est pas requis, pourvu que le motif de récupérer le logement ait objectivement une certaine importance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.2).

La notion du besoin urgent est la même aux articles 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a).

Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4).

Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

3.2.2 En l'occurrence, les auditions des deux personnes directement concernées, à savoir E_____ et C_____, soit respectivement l'époux et le fils de l'appelante, ont certes permis de confirmer l'existence de leur volonté d'occuper les locaux et d'y ouvrir une sandwicherie mais non le caractère urgent du besoin allégué par l'appelante.

E_____ a en effet déclaré qu'il travaillait de longue date auprès des CFF et qu'il souhaitait changer d'activité car il devait supporter beaucoup de changement dans son emploi, qu'il devait subir du stress, ce qu'il supportait mal, et des horaires irréguliers, terminant parfois tard le soir. Même si ces éléments plaident en faveur de l'existence d'un besoin propre, ils ne sauraient être suffisants pour fonder l'urgence d'un tel besoin. Subir des changements et du stress dans son emploi ainsi que des horaires irréguliers en tant qu'employé des CFF est en effet le lot quotidien de bon nombre de personnes. Par ailleurs, rien n'indique que E_____ ne subirait pas ces inconvénients en réalisant le projet allégué. Ainsi, aucun motif ne permet ici de conclure que l'on ne peut exiger de E_____ qu'il ne renonce temporairement à l'usage des locaux remis à bail par l'appelante.

Pour ce qui est de C_____, le fils de l'appelante, il avait certes perdu son emploi lorsque le congé a été notifié. Cela étant, il n'a fait qu'indiquer au Tribunal que la période de chômage lui avait donné l'envie de réaliser le projet, sans expliquer pour quelles raisons la réalisation du projet serait une véritable nécessité. Ainsi, la Cour considère que l'on peut raisonnablement exiger de lui qu'il renonce temporairement à la mise en œuvre du projet.

Enfin, il y a lieu d'ajouter que l'appelante elle-même n'a pas été claire concernant l'urgence du besoin allégué. D'une part, elle n'a fait que confirmer, lors de son audition devant le Tribunal, son besoin de reprendre possession des locaux pour les mettre à disposition de son mari ainsi que de son fils afin que ceux-ci puissent y ouvrir un café-sandwicherie, sans faire état du caractère urgent de son besoin. D'autre part, si l'avis de résiliation mentionne, sous la rubrique «remarques éventuelles», que le «besoin propre urgent» fonde la résiliation de bail, la lettre accompagnant ledit avis ne fait qu'indiquer que le fils de l'appelante a vu son contrat de travail résilié et souhaite exploiter l'arcade avec son père, à l'exclusion de toute mention du caractère urgent du besoin allégué.

Au surplus, la faisabilité du projet n'a pas été établie, étant précisé que C_____ a exposé au Tribunal qu'il n'était pas au courant des autorisations administratives nécessaires pour l'activité envisagée et que les coûts liés aux travaux d'aménagements n'avaient pas été évalués et inclus dans le plan financier du projet.

Au vu de ce qui précède, l'appelante a échoué à démontrer l'urgence du besoin propre allégué.

3.2.3 A teneur de l'art. 271a al. 3 let. e CO, le congé signifié pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail est néanmoins valable s'il est donné pour de justes motifs (art. 266g CO).

Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est indispensable que le destinataire de la manifestation de volonté puisse comprendre qu'il ne s'agit pas d'une résiliation ordinaire, mais que le résiliant veut mettre fin au contrat pour de justes motifs (ATF 92 II 184 consid. 2b/aa et 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3); l'allégation ultérieure de justes motifs dans la procédure ne peut pas valider une résiliation pour justes motifs qui n'a pas été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.202/1994 déjà cité consid. 2b/bb et 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3).

Dans une affaire récente, la Cour de justice a considéré, se fondant sur la jurisprudence sus évoquée, qu'un congé qui avait été donné pour l'échéance contractuelle, dans le respect du préavis contractuel, sans aucune référence à l'art. 266g CO ou à de justes motifs, était un congé ordinaire qui ne pouvait être converti en un congé extraordinaire sur la base de l'art. 266g CO, faute pour la baillesse d'avoir notifié un congé extraordinaire sur cette base (ACJC/928/2014 consid. 3.5).

L'art. 266g CO est un cas d'application de la théorie de l'imprévision ou "clausula rebus sic stantibus" : dans les contrats de durée, il faut prendre en considération la survenance d'événements extraordinaires, non prévus à l'origine par les parties (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 699).

Les justes motifs de l'art. 266g CO sont des circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable, et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur (LACHAT, op. cit., p. 700).

Ces circonstances doivent objectivement revêtir une certaine gravité. Celle-ci se mesure en comparant la situation actuelle et celle existant au moment de la conclusion du contrat. De plus, les motifs invoqués par le bailleur ne doivent pas avoir existé, ni avoir été prévisibles le jour de la conclusion du bail (LACHAT, op. cit., p. 700).

Enfin, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (LACHAT, op. cit., p. 700).

Ils peuvent résider dans la situation générale, dans la personne du bailleur, dans la personne du locataire (LACHAT, op. cit., p.700).

En raison des justes motifs invoqués, la poursuite du bail doit devenir intolérable pour le bailleur (LACHAT, op. cit., p. 701)

Pour décider s'il en est ainsi, il faut procéder à une appréciation objective de la situation, en équité (art. 4 CC) et de cas en cas. Le point de vue personnel du bailleur n'est pas déterminant. Par exemple, il ne suffira pas que les loyers perçus lui paraissent trop bas ou qu'ils compromettent sa situation financière (LACHAT, op. cit., p.698-701; TERCIER, Les contrats spéciaux, Zurich, 2009, nos 1856 et ss; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2000, Berne, p. 174).

La péjoration de la situation financière personnelle d'un bailleur ne constitue pas un juste motif de résiliation anticipée du bail (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail, Commentaire pratique, no 26 ad art. 266g CO).

3.2.4 En l'espèce, l'on ne saurait appliquer, comme le propose l'intimée, la jurisprudence selon laquelle un congé ordinaire ne saurait être converti en congé extraordinaire, car l'appelante a immédiatement indiqué, dans le courrier accompagnant l'avis de résiliation litigieux, qu'elle se prévalait de la «grave mésentente entre les parties, ce qui [constituait] un cas de justes motifs».

Ainsi, il convient d'examiner si la mésentente existant entre les parties est constitutive d'un juste motif au sens de l'art. 266g CO.

Si l'appelante reconnaît que la mésentente persiste entre les parties depuis plusieurs années, elle allègue néanmoins que celle-ci aurait atteint «un pic» juste avant la notification du congé litigieux suite à la tenue d'une audience d'enquêtes dans le cadre de la procédure parallèle en cours, ce que l'intimée n'admet pas.

Cela étant, la question de savoir à quel moment le juste motif allégué est survenu peut rester indécise car l'appelante n'a en l'état pas démontré que la mésentente entre les parties était suffisamment grave pour justifier une résiliation pour juste motif fondée sur l'art. 266g CO.

En particulier, la Cour relève que l'appelante a décrit, lors de son audition, ses rapports avec l'intimée comme étant «conflictuels», sans indiquer que la continuation du bail serait insupportable en raison de la relation conflictuelle qu'elle entretenait avec la locataire.

Par ailleurs, d'un point de vue objectif, l'instruction du dossier n'a apporté aucun élément à ce point extraordinaire et imprévisible qu'il justifierait une résiliation extraordinaire.

Ainsi, l'appelante n'a pas démontré l'existence d'un motif justifiant une résiliation basée sur l'art. 266g CO.

3.3 Partant, l'art. 271a al. 1 let. d CO est applicable et le jugement entrepris doit être confirmé.

- 4.** 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 15 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/872/2014 rendu le 7 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1530/2013-4 OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Pauline ERARD

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 supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).