

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15350/2011

ACJC/926/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 6 AOÛT 2014

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2013, comparant par Me Olivier Carrard, avocat, 2, rue Bovy-Lysberg, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Louis Waltenspühl, avocat, 9, rue Beauregard, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.08.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 20 septembre 2013, expédié pour notification aux parties le 23 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 20 juin 2011, pour les locaux au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse de l'immeuble sis _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail d'une année, venant à échéance le 31 janvier 2014 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).
- B. a.** Par acte déposé le 24 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation du congé litigieux et à la constatation du fait que l'emplacement de parking au 1^{er} sous-sol du même immeuble et le parking extérieur à proximité de celui-ci sont les accessoires des locaux litigieux. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit octroyée pour les locaux susmentionnés, plus subsidiairement une première prolongation de trois ans.

Conjointement à son acte d'appel, A_____ produit un bordereau de pièces nouvelles, référencées sous lettres de D à O.

b. Dans sa réponse du 27 novembre 2013, B_____ (ci-après également : le bailleur ou l'intimé) conclut préalablement à ce que les faits et moyens de preuve nouveaux dont se prévaut sa partie adverse soient déclarés irrecevables et, principalement, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais.

c. Le 31 janvier 2014, soit dans le délai octroyé par la Cour, A_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Conjointement à sa réplique, A_____ a produit trois pièces nouvelles, référencées sous lettres P à R.

Par acte du 24 février 2014, B_____ a dupliqué.

Dans le cadre de ces écritures, les parties sont notamment revenues sur la question de la recevabilité des pièces nouvelles produites conjointement à l'appel.

Dans un courrier du 12 mars 2014, l'appelante a soutenu derechef la recevabilité de ses pièces nouvelles, invoquant au surplus que certaines d'entre elles constituaient des faits nouveaux proprement dits, tandis que d'autres étaient des faits notoires.

d. Les parties ont été avisées le 25 février 2014 par le greffe de la Cour que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par trois baux, le premier portant sur des locaux d'une surface d'environ 363 m² au rez-de-chaussée et une terrasse d'environ 150 m² dans l'immeuble sis _____ (ci-après : les locaux), le deuxième portant sur un emplacement de parking au 1^{er} sous-sol du même immeuble (ci-après : le parking intérieur) et le troisième portant sur un emplacement de parking extérieur à proximité du même immeuble également (ci-après : le parking extérieur).

L'immeuble litigieux se situe en zone industrielle.

b. Le bail portant sur les locaux a débuté le 1^{er} août 1998 et sa première échéance était au 31 janvier 2008, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans et préavis de résiliation d'une année.

Initialement, le bail avait été conclu entre, d'une part, C_____, alors propriétaire, et d'autre part, A_____ et D_____, agissant conjointement et solidairement entre eux.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant/brasserie exclusivement.

Au niveau des "dépendances", était indiqué sur le contrat : "*W.C. en communs sur l'étage; ces locaux sont réservés exclusivement au personnel de l'établissement*".

Une clause d'échelonnement a été prévue, le dernier échelon ayant été fixé à 66'000 fr. par année, auquel s'ajoutait un acompte de frais accessoires de 7'260 fr. par année. Elle était suivie d'une clause d'indexation.

L'article 47 des clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail à loyer prévoyait enfin que, d'entente entre les parties, le bail passerait, dès le 1^{er} août 1999, au seul nom de la société A_____, représentée à l'époque par D_____.

c. Le contrat portant sur le parking intérieur a débuté le 1^{er} juin 2000, avec pour première échéance le 31 janvier 2002 et clause de renouvellement tacite d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Les conditions générales du contrat de bail à loyer pour garages signées entre les parties prévoient tant l'hypothèse du garage loué indépendamment de locaux d'habitation ou commerciaux que celle d'un garage loué conjointement avec de tels locaux.

En deuxième page du contrat, lorsque celui-ci fait référence aux annexes applicables, l'hypothèse d'un emplacement de parking loué conjointement avec un local commercial a été biffée, laissant uniquement celle d'un emplacement de parking loué de façon indépendante.

Les locataires du parking intérieur sont A_____ et D_____. Une clause par laquelle le bail se poursuivrait au seul nom de A_____ n'a pas été prévue, contrairement à ce qui a été fait dans le contrat de bail portant sur les locaux.

Le loyer annuel du parking intérieur a été fixé à 840 fr.

d. Le contrat portant sur le parking extérieur a débuté le 1^{er} juin 2006, avec pour première échéance le 31 mai 2007 et clause de renouvellement tacite d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Les conditions générales du contrat de bail à loyer pour garages signées entre les parties prévoient tant l'hypothèse du garage loué indépendamment de locaux d'habitation ou commerciaux que celle d'un garage loué conjointement avec de tels locaux.

En troisième page du contrat, lorsque celui-ci fait référence aux annexes applicables, l'hypothèse d'un emplacement de parking loué conjointement avec un local commercial a été biffée, laissant uniquement celle d'un emplacement de parking loué de façon indépendante.

Les locataires du parking extérieur sont A_____ et D_____. Une clause par laquelle le bail se poursuivrait au seul nom de A_____ n'a pas été prévue, contrairement à ce qui a été fait dans le contrat de bail portant sur les locaux.

Le loyer annuel du parking extérieur a été fixé à 960 fr.

e. A_____, société anonyme inscrite au Registre du commerce, a pour but social l'exploitation de restaurants, notamment de la "_____", à _____, et activité commerciale et financière s'y rapportant. Elle a pour administrateur unique E_____, depuis le 7 octobre 2010. D_____, précédemment administrateur, a été radié à la même date.

f. Quant à l'intimé, il est devenu propriétaire de l'immeuble à compter du 1^{er} novembre 2000.

g. Par courriers du 20 juin 2011 et avis officiels du même jour, adressés à A_____ et D_____, le bailleur a procédé à la résiliation des locaux, du parking intérieur et du parking extérieur pour le 31 janvier 2013, le 31 janvier 2012 et le 31 mai 2012 respectivement.

h. Par courriers du 24 juin 2011, A_____ interpellait la régie en charge de l'immeuble s'agissant du motif du congé portant sur les trois objets.

i. Ladite régie a répondu par courrier du 29 juillet 2011, dans les termes suivants :

"le bailleur ne souhaite pas reconduire le bail de la brasserie au-delà de l'échéance du 31 janvier 2013. Depuis quelques temps déjà, l'exploitation qui est faite de la brasserie manque de dynamisme et la qualité des prestations offertes baisse, ceci malgré un environnement en plein essor, mû par l'implantation régulière d'entreprises de renom dans ce quartier. Ce constat est corroboré par les tractations récemment avortées liées à la remise du fonds de commerce à des tiers. De ce fait, le propriétaire a fait le choix de mettre un terme aux baux afin d'adapter l'exploitation de ces locaux de manière plus conforme à ses attentes".

j. Le congé portant sur les locaux a été contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans le délai légal de trente jours par A_____, de même que par F_____, précédente locataire et D_____, précédent colocataire de A_____.

Les congés portant sur les deux emplacements de parking ont été contestés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans le délai légal de trente jours par A_____ et D_____.

k. Les trois procédures ont été enregistrées sous les numéros de cause C/15350/2011 (locaux), C/15351/2011 (parking intérieur) et C/15352/2011 (parking extérieur).

l. Non conciliées le 16 janvier 2012, les causes ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 15 février 2012.

Devant cette instance, elles ont été instruites simultanément.

m. Au cours de l'instruction devant le Tribunal, les parties ont admis que seule la société A_____ était locataire des locaux, tandis que les baux portant sur le parking intérieur et le parking extérieur étaient aux noms de ladite société et de D_____, agissant conjointement et solidairement.

Dans cette mesure, F_____ et D_____ ont été mis hors de cause s'agissant de la procédure portant sur les locaux.

n. Lors de son audition par le Tribunal, B_____ a confirmé le motif du congé de la manière suivante :

"J'ai pu constater que l'exploitation de la brasserie manquait de dynamisme et qu'elle ne s'était pas adaptée à l'évolution du quartier. Des entreprises de prestige se sont en effet implantées dans le quartier ces dernières années. Nous souhaitons

donc confier les locaux à un nouvel exploitant qui sache faire preuve de dynamisme et améliorer le "standing" du restaurant. Il s'agit pour moi principalement d'un problème d'image plutôt que de rentabilité. D'autre part, la régie _____ avait appris que E_____ cherchait à vendre son fonds de commerce. Cet élément m'a conforté dans ma décision de mettre fin au bail".

o. Il ressort par ailleurs du dossier les éléments suivants :

- Le mobilier garnissant les locaux avait une vingtaine d'année au moment de la notification des congés, et se trouvait dans un état qui pouvait être qualifié de correct au vu des photographies produites et des témoignages recueillis, étant par ailleurs relevé que la durée d'amortissement du mobilier de ce type, selon les tables de longévité des installations, communes aux associations de bailleurs et de locataires, est de l'ordre de vingt à vingt-cinq ans;
- L'immeuble est d'un standing quelconque, en particulier en raison du peu - voire de l'absence - d'entretien général par le bailleur, et ce dernier n'a pas allégué envisager de travaux particuliers à cet égard en cas de validation des congés;
- La société A_____ a généré un bénéfice de 2'918 fr. 57 en 2010 et de 129'236 fr. 13 en 2011;
- L'établissement est en particulier régulièrement plein pour le repas de midi, étant principalement fréquenté par les ouvriers des entreprises artisanales implantées à _____;
- Des négociations ont effectivement été entamées par la locataire avec un repreneur, soit G_____, sans pour autant aboutir en raison du fait que celui-ci ne pouvait pas obtenir un nombre de places de parking suffisantes
- Ces négociations avaient été entreprises en raison de la rentabilité insuffisante de l'établissement, et d'autres repreneurs potentiels avaient d'ores et déjà visité les locaux avant G_____;
- Précédemment, E_____ avait exploité durant cinq ou six ans, dans ces mêmes locaux, un établissement à l'enseigne "_____", qui associait restaurant et salle de concert rock, qui avait eu du succès;
- A_____ emploie cinq personnes, dont trois à 100%, une à 50% et une à 60%;

- La cuisine répond à la définition de mets de brasserie, à des prix abordables compte tenu de la clientèle constituée principalement de "cols bleus";
- Les autres occupants de l'immeubles sont notamment des imprimeurs, une agence publicitaire, des entreprises de climatisation, ventilation et chauffage, un horloger, des entreprises spécialisées dans le luminaire, une entreprise de nettoyage, une entreprise d'importation de vins, un atelier de gravure, un atelier de mécanique de précision, une fiduciaire, une entreprise d'informatique et une ferblanterie;
- Outre nombre de petites entreprises artisanales, le quartier comprend également des entreprises plus renommées, telles que _____, la plupart d'entre elles disposant toutefois de leurs propres restaurants d'entreprise;
- Le bailleur n'a en l'état pas de projet précis s'agissant des locaux litigieux, invoquant à cet égard attendre de connaître la date à laquelle ceux-ci lui seront restitués;
- En 2007, un litige a opposé les parties, relativement à des nuisances sonores provenant de machines installées dans les locaux au-dessus de l'établissement; par jugement du 29 novembre 2007, le Tribunal des baux et loyers a octroyé à la locataire une réduction de loyer correspondant à une somme globale de 1'268 fr. 55.

p. Dans son jugement du 20 septembre 2013, le Tribunal a considéré que le motif invoqué à l'appui du congé n'apparaissait nullement illégitime en soi et que A_____ n'avait pas démontré qu'il ne s'agirait que d'un prétexte, de sorte que le congé portant sur les locaux devait être validé.

Le Tribunal a estimé qu'une prolongation de bail d'une année était justifiée, eu égard à l'absence de recherches de locaux de remplacement, au préavis de dix-huit mois octroyé par le bailleur et à l'absence d'urgence que ce dernier pouvait faire valoir.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 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, n. 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 litigieux, charges comprises, s'élève à plus de 70'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 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 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 preuves 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).

Dans un arrêt récent (ATF 138 III 625), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC).

2.2 Au vu des conditions rappelées ci-dessus, étant donné qu'elles constituent de faux *novas*, puisqu'elles auraient pu être produites en première instance, avant la clôture des débats principaux (art. 229 CPC), les pièces nouvelles produites par l'appelante sous lettres E, H, I, J, P et R, de même que les faits y relatifs, sont irrecevables. Il sera relevé que la pièce R vise en particulier à étayer des faits antérieurs à la clôture des débats principaux devant les premiers juges.

Les pièces D, L, *Lbis*, *Lquater*, M, N, O et Q constituent en revanche de vrais *novas* et sont donc recevables. Les pièces F, G, K, *Lter* et *Lquinquies*, qui sont des faits notoires, sont également recevables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2012 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2).

La réplique de l'appelante, adressée à la Cour de céans dans le délai imparti par celle-ci est recevable. Il en va de même de la duplique de l'intimé et de la nouvelle réplique de l'appelante du 12 mars 2014, eu égard à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 133 I 100 consid. 4.3 à 4.6).

- 3.** **3.1** En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3).

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 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle

repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et 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 (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., 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 (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral du 9 décembre 2009 4A_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 735 s.).

Dans un arrêt publié du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190 consid. 3 et 5), le Tribunal fédéral a validé un congé donné à un restaurant dans le but de changer l'affectation des locaux, relevant à cet égard que l'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Dans le cas qui leur était soumis, compte tenu de l'évolution du quartier et le prestige acquis par l'immeuble, les juges fédéraux ont considéré que les intentions du bailleur n'apparaissaient pas incompatibles avec les règles de la bonne foi, car il se pouvait que les nuisances d'un restaurant, quoique normales et prévisibles, y soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois et il se pouvait également qu'une modification de l'affectation du rez-de-chaussée, selon la tendance observée dans le secteur, accroisse encore le potentiel des autres locaux existants dans le bâtiment. Le Tribunal fédéral précisait en outre que le bailleur était très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée et avait à ce titre un lien *a priori* perpétuel avec le bien, tandis que le locataire, lui, ne pouvait se trouver que dans un rapport temporaire, si bien que l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui était en principe prépondérant.

Dans ce même arrêt (ATF 136 III 190 consid. 5), le Tribunal fédéral a relevé que l'absence de projet précis du bailleur ne rendait pas son intérêt futile, tant il est

vrai qu'il ignorait encore à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués et n'était donc guère en mesure, dans cette situation, d'élaborer un projet plus concret. Enfin, il a rappelé dans un *obiter dictum* que le congé doit être annulé si le changement d'affectation prévu par le bailleur n'est pas envisageable en vertu des règles de droit public (ATF 136 III 190 consid. 4).

3.2 L'appelante soutient que le motif invoqué à l'appui du congé est un pur prétexte et que la résiliation est en réalité motivée par une inimitié que le propriétaire et/ou le père de celui-ci vouerait à son administrateur.

Elle invoque plusieurs indices pour étayer ses dires.

En premier lieu, l'appelante relève que l'intimé a tardé avant d'indiquer le motif du congé, puisque celui-ci lui a été communiqué trente-cinq jours après l'envoi de son propre courrier, par lequel il sollicitait la motivation, conformément à l'art. 271 al. 2 CO.

En deuxième lieu, elle soutient que le motif aurait varié au cours du temps, la régie ayant d'abord justifié le congé par un manque de dynamisme de l'appelante et des prestations en baisse, malgré un environnement en plein essor, mu par l'implantation régulière dans le quartier d'entreprises de renom, avant que le bailleur révèle, en cours de procédure, qu'il entendait confier les locaux à un nouvel exploitant, qui saurait faire preuve de dynamisme afin d'améliorer le standing du restaurant, précisant à ce titre qu'il s'agissait pour lui avant tout d'un problème d'image, plutôt que de rentabilité.

En troisième lieu, l'appelante relève que le bailleur n'a encore aucun projet concret relativement aux locaux, alors même que ceux-ci se trouvent en zone industrielle, soit dans une zone où l'exploitation d'un café-restaurant n'est envisageable que sur une base dérogatoire, moyennant une autorisation *ad hoc* du Conseil d'Etat, telle qu'obtenue par elle à l'époque.

En quatrième lieu, elle expose ne pas avoir manqué de dynamisme et avoir régulièrement tenté d'améliorer son attractivité pour la clientèle, relevant que son activité est au reste bénéficiaire.

En cinquième lieu, l'appelante reproche une contradiction à sa partie adverse, qui prétend vouloir améliorer le standing de l'établissement, alors même que l'entretien de l'immeuble et des parties communes laisse fortement à désirer.

En dernier lieu, l'appelante relève que l'établissement est situé dans une zone essentiellement artisanale, et donc fréquentée par des "cols bleus", qui viennent chez elle se restaurer à midi. Pour ce qui concerne les entreprises de renom implantées dans le quartier, elles ont toutes leurs propres restaurants, pour leurs

employés, de sorte que l'amélioration de standing prétendument voulue par le bailleur ne réussirait quoi qu'il en soit pas à capter cette nouvelle clientèle.

A admettre la véracité du motif invoqué, l'appelante soutient ensuite que le congé consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence, se fondant à cet égard sur une jurisprudence de la Cour de céans (ACJC/965/2012), en omettant toutefois de préciser que l'arrêt en question a été réformé par le Tribunal fédéral suite à un recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013).

Pour sa part, l'intimé soutient que le motif invoqué est à la fois crédible et légitime, de sorte que le congé doit être validé. Il se réfère à cet égard à l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190).

3.3.1 En dépit des indices mis en évidence par l'appelante, il n'est pas établi le fait que le motif invoqué par le bailleur à l'appui du congé ne serait qu'un prétexte, masquant un autre dessein.

L'art. 271 al. 2 CO dispose que le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Néanmoins, la doctrine reconnaît de manière unanime la possibilité pour le bailleur de ne pas motiver immédiatement le congé et d'attendre même de se trouver devant le juge, même si une motivation tardive peut être interprétée comme un embarras du bailleur qui a notifié un congé abusif (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 18 ad art. 271 CO). En l'espèce, certes la régie en charge de l'immeuble n'a-t-elle pas répondu immédiatement lorsque la motivation du congé a été sollicitée par la locataire. Néanmoins, un délai de réponse de moins de quarante jours ne laisse guère présager d'un motif mensonger, ce d'autant moins que l'on se trouvait alors en période estivale, comme l'ont relevé les premiers juges.

L'appelante ne saurait davantage être suivie lorsqu'elle soutient que le motif aurait varié au cours du temps. Certes le bailleur n'a-t-il pas, en audience, répété mot pour mot ce que la régie avait écrit dans son courrier du 29 juillet 2011. Il n'en demeure pas moins que l'idée générale était la même, soit le manque de dynamisme dans la gestion de l'établissement et un standing jugé insuffisant.

Le fait que l'intimé n'ait, pour l'heure, aucun projet précis pour l'arcade ne prouve pas non plus que le motif invoqué soit un prétexte. Comme l'a indiqué le Tribunal fédéral dans l'arrêt susmentionné (ATF 136 III 190 consid. 5), faute de savoir à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués, il n'est guère en mesure de pouvoir élaborer un projet concret. Les normes de droit public n'excluent en outre pas qu'il puisse obtenir une autorisation d'exploiter un établissement public à la place de son locataire, puisqu'une telle dérogation avait déjà été octroyée à celui-ci.

Les trois autres indices soulevés par l'appelante (le fait qu'elle n'a pas manqué de dynamisme, le standing très moyen de l'immeuble et l'impossibilité d'attirer la clientèle issue des entreprises de renom installées récemment dans le quartier) ne suffisent pas non plus, à eux seuls, à convaincre l'autorité de céans de ce que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte. Il n'appartient au demeurant ni au locataire ni au juge de se substituer au bailleur pour déterminer si ses choix sont ou non judicieux.

3.3.2. Contrairement à ce qui prévalait dans l'arrêt du 23 mars 2010 référencé ci-dessus (ATF 136 III 190), le bailleur n'entend pas, selon ses dires, changer l'affectation des locaux litigieux, mais uniquement améliorer le standing de l'établissement, par le biais d'un changement d'exploitant.

Dans l'arrêt précité, la profonde évolution du quartier (en l'occurrence la rue du Rhône à Genève), la diminution croissante de tolérance des voisins pour les nuisances pourtant normales et prévisibles du restaurant et l'accroissement vraisemblable du potentiel des autres locaux de l'immeuble en cas de changement d'affectation de l'arcade litigieuse ne rendaient pas incompatible avec les règles de la bonne foi, aux yeux du Tribunal fédéral, la notification d'une résiliation motivée par l'intention de réaliser un changement d'affectation des locaux, quinze ans après la conclusion du bail le plus récent.

Le Tribunal fédéral a ainsi posé certaines conditions à l'admission d'une telle résiliation, qui fut en l'occurrence validée car il s'agissait d'un établissement au rez-de-chaussée d'un immeuble de standing, situé dans un quartier de standing, établissement qui de surcroît engendrait des nuisances et ne permettait pas à la baillesse de projeter l'image qu'elle souhaitait de son immeuble.

Le présent cas d'espèce est significativement différent de celui-là.

Comme l'a relevé l'appelante, l'immeuble est bien loin de disposer d'un standing élevé - qu'il s'agisse de son état général ou des entreprises qui l'occupent -, tout comme le quartier lui-même, qui est fréquenté essentiellement par des ouvriers et artisans travaillant dans les entreprises à proximité. L'intimé n'a par ailleurs pas prétendu qu'il entendait entreprendre des travaux de rénovation visant à améliorer le standing de son immeuble. Il n'a pas non plus soutenu qu'il entendait procéder à un changement d'activité, contrairement au cas tranché par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité (ATF 136 III 190). Il n'apparaît en outre pas qu'il ait résilié les baux des autres locataires, dans l'optique de les remplacer par des entreprises d'un standing plus élevé, et n'a pas non plus prétendu qu'il projetait de le faire. Au demeurant, le bailleur n'a pas indiqué qu'il souhaitait attirer une clientèle d'un standing particulier. Enfin, les entreprises plus renommées du quartier ont pour la plupart leur propre restaurant, de sorte que leurs employés n'ont guère le potentiel d'une future clientèle.

Dans ces conditions, le congé notifié, lequel s'apparente avant tout à une im-mixtion dans l'activité de la locataire et dans sa manière de la mener, apparaît incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante et consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence. Il doit dès lors être annulé.

4. Dans la mesure où une procédure est d'ores et déjà pendante s'agissant des congés portant sur les emplacements de parking, la Cour ne saurait statuer sur la conclusion de l'appelante visant à ce qu'elle constate que lesdits parkings sont liés au bail des locaux litigieux (accessoires).

Cette conclusion est ainsi irrecevable en vertu de la litispendance préexistante (art.59 al. 2 let. d CPC).

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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 octobre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/998/2013 rendu le 20 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15350/2011-4-OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Annule le congé notifié le 20 juin 2011 à A_____ par B_____, pour les locaux sis au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse dans l'immeuble sis _____.

Déclare irrecevables les conclusions de A_____ visant à faire constater que les emplacements de parking intérieur au 1^{er} sous-sol et extérieur à proximité de l'immeuble sis _____ sont les accessoires des locaux au rez-de-chaussée du même immeuble.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 à 15'000 fr.