

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18704/2012

ACJC/160/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 FEVRIER 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2014, comparant en personne,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, représentée par Gérance immobilière municipale, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.02.2015.

EN FAIT

A. Par jugement du 26 juin 2014, reçu par les parties le 30 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 30 juillet 2012 pour le 30 septembre 2012 par la VILLE DE GENEVE à A_____ pour l'arcade sise au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14, rue B_____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement ladite arcade de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable (ch. 2), autorisé la VILLE DE GENEVE à requérir l'évacuation par la force publique dès le dixième jour suivant l'entrée en force du présent jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 1^{er} septembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut principalement à la constatation de l'inefficacité du congé du 30 juillet 2012, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, et plus subsidiairement encore à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P/1_____/2012 pendante à l'encontre de C_____ et D_____.

Elle produit trois pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 30 septembre 2014, la VILLE DE GENEVE (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) requiert le déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 29 octobre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par convention du 30 octobre 2009, A_____ a acheté le fonds de commerce de la boutique "E_____", exploitée dans l'immeuble sis rue B_____ 14 à Genève, propriété de la VILLE DE GENEVE, pour le prix de 69'000 fr., afin d'y exploiter une boutique de petite maroquinerie artisanale et textiles.

b. Par contrat de bail du 18 mars 2010, la VILLE DE GENEVE a loué à A_____ l'arcade d'environ 35 m² au rez-de-chaussée dudit immeuble, pour "l'exploitation d'une boutique-commerce textile et vente d'objets de maroquinerie féminine, à l'exclusion de tout autre usage". Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en

année. Le préavis de résiliation était de six mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 14'700 fr.

L'arcade est exploitée sous l'enseigne "F_____".

c. A la demande de la locataire, les parties ont convenu par avenant au bail du 28 juillet 2011, que la destination des locaux était modifiée comme suit : "commerce de textile, vente d'objets de maroquinerie, de produits cosmétiques naturels et décorations florales", toutes les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

d. Le 2 avril 2012, la bailleresse a écrit à la locataire qu'à la suite de plusieurs passages à la rue B_____, elle avait constaté que l'arcade louée était "toujours fermée". Elle a invité la locataire à prendre contact avec elle, "afin de faire un point de situation".

e. Lors d'un entretien du 14 mai 2012 dans l'arcade louée, la locataire a expliqué à G_____, de la Gérance immobilière municipale, qu'elle travaillait à plein temps pour la société informatique H_____ à Genève, et qu'elle avait un associé, C_____, qui s'occupait du magasin "F_____". Elle supervisait le fonctionnement. Un employé, D_____, avait été engagé.

La bailleresse a appris à cette occasion que des plants de chanvre étaient vendus dans la boutique et que ceux-ci avaient été saisis lors d'une intervention de la police du 9 mai 2012.

f. Par lettre du 15 mai 2012, la VILLE DE GENEVE a demandé à la Cheffe de la police de lui faire parvenir l'historique de la main-courante relative à l'intervention policière du 9 mai 2012 et de lui transmettre les résultats des tests sur les plants de chanvre, ce qui lui a été refusé par décision du 30 mai 2012 sur la base de la loi sur les renseignements et les dossiers de police et la délivrance des certificats de bonne vie et mœurs (LCBVM).

g. Par courrier recommandé du 29 juin 2012, la bailleresse a mis en demeure la locataire de se conformer, avant le 29 juillet 2012 et sous menace de résiliation du bail selon l'art. 257f al. 3 CO, à la destination conventionnelle des locaux, à savoir le commerce textile, ainsi que la vente d'objets de maroquinerie, de produits cosmétiques naturels et de décorations florales.

h. Par lettre du 17 juillet 2012, la locataire a répondu à la bailleresse que l'activité déployée dans l'arcade correspondait pleinement à celle prévue par le bail. Des produits cosmétiques naturels et des décorations florales y étaient vendus et le commerce textile allait "bientôt se mettre en place". Elle a précisé qu'il n'y avait "jamais eu la moindre vente de produits interdits par la loi". Elle invitait la bailleresse à lui confirmer avant le 25 juillet 2012 que le courrier du 29 juin 2012 était

"à considérer comme nul et non avvenu" ou à lui indiquer quelles étaient précisément ses attentes par rapport à l'activité déployée au sein de l'arcade.

i. Par avis de résiliation du 30 juillet 2012, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 septembre 2012, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

j. Invitée le 14 août 2012 par la locataire à motiver le congé, la VILLE DE GENEVE lui a écrit le 31 août 2012 que le bail avait été résilié aux motifs que la destination des locaux n'était pas identique à celle du bail et que l'arcade n'était pas exploitée personnellement par la locataire. Au surplus, la bailleresse avait constaté qu'il n'y avait jamais eu depuis la signature du bail le 18 mars 2010 de commerce de textiles dans l'arcade. Enfin, la bailleresse s'est référée à sa lettre du 2 avril 2012 à la locataire.

k. Par requête déposée en conciliation le 27 août 2012, déclarée non conciliée le 9 novembre 2012 et portée devant le Tribunal le 29 novembre 2012, la locataire a sollicité principalement la constatation de l'inefficacité du congé du 30 juillet 2012, subsidiairement son annulation et plus subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

l. Par courrier électronique du 4 septembre 2012, G_____ a informé I_____, de la Gérance immobilière municipale, qu'elle s'était rendue le jour-même dans l'arcade en question. Elle y avait rencontré D_____, employé. La locataire n'était pas présente. Dans la boutique se trouvaient un sac, quatre paires de chaussures, deux diffuseurs d'huiles essentielles, des gels douches, des bougies en cire, quelques livres, des huiles essentielles et deux tableaux végétalisés. Elle avait constaté qu'il n'y avait pas de stock de marchandises pour le commerce de textiles, de maroquinerie, de décorations florales et de produits cosmétiques. Les plantes observées dans l'arcade n'étaient pas propres à la vente.

m. Par acte du 20 février 2013, la bailleresse a conclu devant le Tribunal, principalement, à la validité du congé et au refus de toute prolongation du bail et, reconventionnellement, à l'évacuation de la locataire, avec exécution par la force publique dix jours après l'entrée en force du jugement.

Elle a exposé que le bail avait été résilié en raison de la violation par la locataire de l'obligation d'exploiter personnellement l'arcade, ainsi que de la violation de l'affectation convenue des locaux.

n. Une nouvelle descente de police a eu lieu dans le magasin "F_____" en juin 2013.

o. Le Tribunal a procédé à l'audition de trois gendarmes ayant participé aux interventions dans l'arcade et aux observations qui les ont précédées.

J_____, brigadier-chef de groupe, a participé aux deux interventions. Le 9 mai 2012, la police était intervenue sur la base d'une mise en cause du "gérant" de la part d'un cultivateur qui s'approvisionnait au magasin "F_____". Lors de cette première intervention, les gendarmes avaient été surpris de découvrir le système mis en place. En effet, habituellement les boutures de chanvre étaient cultivées sur place, alors que dans ce cas, les acheteurs passaient commande et étaient livrés ultérieurement. L'employé présent sur place avait déclaré qu'il prenait des commandes pour environ 500 boutures par semaine, à 15 fr. la pièce. Le 9 mai 2012, la police avait saisi 45 boutures de chanvre. La procureure en charge du dossier n'avait pas demandé l'analyse du taux de tétra-hydro-cannabinol (THC). La police était intervenue une deuxième fois le 9 juin 2013, toujours sur la base de mises en cause de cultivateurs, qui avaient acheté des boutures dans le magasin selon le même procédé. En tout cas un de ces cultivateurs avait acheté des boutures à plusieurs reprises et avait déjà pu récolter et consommer les stupéfiants issus de celles-ci. Dans le cadre de l'enquête, la police était intervenue dans quatre à cinq lieux en lien avec la culture de chanvre et avait trouvé au total 136 plantes mères de chanvre, 2313 boutures et 1.120 kilos de graines de chanvre, le tout en lien avec "F_____". Le témoin avait constaté que des savons bio de toutes plantes, ainsi que des huiles étaient vendus dans le magasin. Au cours des observations, la police avait vu des individus entrer et sortir du magasin sans avoir rien acheté. Questionnés, ils avaient indiqué qu'ils venaient "juste pour voir". Aucun n'avait acheté de savon ou d'huile, de sorte que selon la police la vente de ces articles n'était qu'une couverture. C_____ et D_____ avaient été arrêtés provisoirement suite à la première intervention, mais n'avaient pas été mis à la disposition du Ministère public, ce qui avait été le cas suite à la deuxième intervention.

K_____, gendarme, était intervenu au magasin "F_____ " le 8 juin 2013. Lors de la perquisition, la police avait trouvé plusieurs boutures de cannabis, qui avaient été saisies et analysées. Le taux de THC classait celles-ci dans la catégorie des stupéfiants. Dans le magasin, il y avait également un cahier de commandes de boutures et un kilo de graines de chanvre agricole. Ces graines n'étaient pas considérées comme des stupéfiants. Il s'agissait d'un emballage d'un kilo encore intact, qui avait été acheté en début d'année. Le témoin avait entendu des acheteurs qui s'étaient approvisionnés dans le magasin : il s'agissait de jeunes qui savaient, sur la base du bouche-à-oreille, qu'il était possible d'acheter des boutures de chanvre chez "F_____ " et qui en avaient achetées pour eux-mêmes. Deux de ces jeunes se trouvaient sur place lors de la perquisition, car ils étaient venus chercher leur commande; un troisième avait été identifié au cours des surveillances et convoqué ultérieurement. Le 8 juin 2013, un employé du magasin avait été arrêté. C_____ avait été arrêté le lendemain et D_____ le 14 juin 2013. Le magasin proposait à la vente plusieurs produits dérivés de diverses plantes, de

type bio; il y avait notamment des livres et des plantes, ainsi que des produits cosmétiques.

L_____, brigadier-chef de groupe, avait participé à la surveillance mise en place avant la perquisition du magasin en 2012. Il avait pu observer que des clients entraient et ressortaient du magasin, mais il n'était pas en mesure de dire si ceux-ci procédaient à des achats, car il ne s'était pas occupé des contrôles. Lors de l'intervention, seul un vendeur se trouvait dans le magasin. Le responsable s'était présenté ultérieurement à la police sur convocation. Selon les souvenirs du témoin, l'assortiment du magasin était réduit et dans sa devanture, il y avait un petit étalage de cosmétiques, de savons et de produits bio. Des plantes se trouvaient à l'arrière du magasin.

p. Dans ses plaidoiries écrites du 27 mars 2014, la locataire a persisté dans ses conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale ouverte à l'encontre de C_____ et D_____.

q. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que l'affectation convenue des locaux commerciaux loués ne comprenait pas la vente de plants de chanvre, laquelle pouvait être potentiellement illicite. Ainsi, la VILLE DE GENEVE était fondée à résilier le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, dont les conditions de forme étaient réalisées. Le congé était efficace et toute prolongation du bail était exclue selon l'art. 272a al. 1 let. b CO. A_____ violait son obligation de restituer les locaux à la fin du bail, de sorte que son évacuation devait être prononcée, comme demandé reconventionnellement par la VILLE DE GENEVE.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 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 consid. 1.1; 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; 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 de l'arcade, charges non comprises, s'élève à 14'700 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, 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 (suspendu selon l'art. 145 al. 1 let. b CPC et expirant le premier jour ouvrable utile selon l'art. 142 al. 3 CPC) 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; RÉTORNAZ, 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).

2.2 En l'espèce, les pièces 16 à 18 de l'appelante portent toutes une date antérieure à celle du dépôt des plaidoiries finales des parties en première instance. L'appelante n'indique pas pour quelles raisons elle aurait été empêchée de produire lesdites pièces au Tribunal, de sorte que celles-ci sont irrecevables.

-
3. La cause est en état d'être jugée et la décision ne dépend pas du sort de la procédure pénale P/1_____/2012 (cf. ci-dessous consid. 4.2). Dès lors, la suspension de la présente procédure, sollicitée par l'appelante à titre subsidiaire, n'est pas justifiée (art. 126 CPC).
 4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle vendait dans l'arcade des produits non conformes à ceux prévus par la clause d'affectation des locaux, en s'arrêtant "aux déclarations accablantes des gendarmes". La vente de plants de chanvre entraine incontestablement dans la définition de "décorations florales" prévue conventionnellement. Malgré la procédure pénale pendante, il n'avait "jamais été jugé que les plantes vendues le fussent à des fins de consommation". De plus, la question de la vente de produits illicites n'avait pas été soulevée au moment de la résiliation. L'intervention de la police du 9 mai 2012 n'avait eu aucune suite et aucune analyse de la teneur en THC des plants saisis n'avait été demandée par le Ministère public. Aucune vente de produits illicites ne pouvait être tenue pour avérée "sur les seules déclarations des trois gendarmes" entendus comme témoins.

4.1 Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

Le Tribunal fédéral a toutefois jugé que l'art. 257f CO régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat et que dans cette hypothèse, le bailleur n'a pas à établir la condition ayant pour objet une situation objectivement insupportable. Tel est le cas lorsque le bail de locaux commerciaux comprend des clauses destinées à délimiter les activités qui seront admises dans ces locaux (ATF 123 III 124 consid. 2a, 132 III 109 consid. 5).

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20).

L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (arrêt du Tribunal fédéral du 4 juin 1998 in SJ 1999 p. 26 consid. 2c). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

4.2 En l'espèce, il appartient à l'intimé, qui se prévaut de motifs de résiliation anticipée, d'établir la réalisation des conditions susmentionnées au moment où le congé a été notifié à l'appelante.

Les parties ont convenu, par avenant du 28 juillet 2011, que les activités admises dans l'arcade louée étaient le commerce textile et la vente d'objets de maroquinerie, comme prévu initialement, ainsi que la vente de produits cosmétiques naturels et de décorations florales. Tout autre usage demeurerait exclu, comme précisé dans le bail à loyer du 18 mars 2010. La locataire admet que des plants de chanvre étaient vendus dans le magasin. Il résulte des témoignages recueillis par le Tribunal, que ces plants n'étaient pas utilisés pour confectionner des décorations florales, mais étaient vendus directement à des cultivateurs. De plus, le commerce des plants de chanvre était intensif et organisé, au point que la vente d'autres articles était accessoire, voire inexistante. Manifestement, une telle activité n'entraîne pas dans le cadre de l'affectation convenue. Dès lors, la condition de la violation des stipulations contractuelles est réalisée et la bailleresse n'a pas à établir le caractère insupportable du maintien du contrat.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner - sur la base des faits postérieurs à la résiliation du bail, lesquels peuvent être pris en compte pour apprécier la validité du congé - si le commerce organisé dans l'arcade litigieuse par des tiers dont la locataire répond était illicite. Il n'est pas nécessaire non plus d'examiner le bien-fondé des autres motifs de résiliation invoqués par la baille-
resse.

Le 29 juin 2012, la baille-
resse, qui avait appris le 14 mai 2012 que des plants de chanvre étaient vendus dans l'arcade, a signifié à la locataire une protestation écrite visant le non-respect de la destination conventionnelle des locaux. Elle lui a imparti un délai au 29 juillet 2012, soit un délai adéquat, pour se conformer au contrat.

Les témoignages recueillis ont établi que la locataire a persisté à enfreindre son devoir de diligence. En effet, le commerce de plants de chanvre a continué, ce qui a entraîné une nouvelle descente de police en juin 2013, ainsi que diverses arres-
tations et l'ouverture d'une procédure pénale.

Enfin, la baille-
resse, en résiliant le bail le 30 juillet 2012 avec effet au 30 septembre 2012, a respecté le délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois prévu par la loi.

Dans la mesure où toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, le congé du 30 juillet 2012 est efficace. Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

5. Selon l'art. 272a al. 1 let. b CO, aucune prolongation du bail au sens de l'art. 272 CO ne peut être accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO).

En l'espèce, l'efficacité de la résiliation extraordinaire du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO étant admise, toute prolongation du bail est exclue, de sorte que le juge-
ment attaqué sera confirmé sur ce point également.

6. Dans la mesure où le bail a pris fin le 30 septembre 2012, date à laquelle la loca-
taire était tenue de restituer l'arcade (art. 267 al. 1 CO), c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit à la demande reconventionnelle en évacuation formée par la baille-
resse, ce que d'ailleurs l'appelante ne remet pas en question.

L'appelante ne critique pas les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, conformes aux art. 337 et 343 CPC, lesquelles seront ainsi confirmées.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou-
mises 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 1^{er} septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/719/2014 rendu le 26 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18704/2012-2-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 et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et 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).