

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28066/2010

ACJC/888/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 JUILLET 2013

Entre

A. _____ **SA**, ayant son siège _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 octobre 2012, comparant par Me Christophe Piguet, avocat, place Saint-François 5, case postale 7175, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Madame B. _____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par Me Jacques Pagan, avocat, rue de Mont-de-Sion 12, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.07.2013.

EN FAIT

- A. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 15 novembre 2012, A._____ SA (ci-après : la bailleresse, la demanderesse ou l'appelante) a formé appel contre le jugement JTBL/1099/2012, rendu par la 5^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28066/2010, transmis aux parties par plis recommandés du greffe du 15 octobre 2012.

Dans ce jugement, le Tribunal a annulé le congé notifié par A._____ SA à B._____ le 5 octobre 2010, avec effet au 31 octobre 2011, et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Le Tribunal a considéré que la bailleresse avait notifié le congé sur la base d'un motif, le besoin des locaux litigieux pour l'agrandissement de l'Ecole de danse, dont l'épouse de l'actionnaire unique de la bailleresse est la directrice. Selon le Tribunal, la bailleresse ne pouvait pas se prévaloir de ce besoin, celui d'une personne tierce, pour justifier le congé qui, sur le principe, devait dès lors être annulé. Par ailleurs, le Tribunal a retenu que la bailleresse avait fait valoir deux autres motifs du congé, après sa notification, en cours de procédure, lesquels ne pouvaient pas être considérés comme des précisions et/ou des compléments du premier. Ces deux motifs, à savoir la possibilité de relouer plus cher au m2 à l'Ecole de danse qu'à la locataire actuelle, d'une part, et celle de faire exécuter des travaux pour permettre aux élèves de l'Ecole de danse de pénétrer dans l'immeuble par une entrée séparée de celle des habitants, en empruntant celle du restaurant de la locataire une fois ces locaux libérés, d'autre part, ne pouvaient donc pas venir justifier un congé notifié pour un premier motif, non valable.

- B. L'appelante conclut, préalablement, à ce qu'un transport sur place soit ordonné, ainsi que la mise sur pied d'une expertise visant à démontrer que le loyer actuel pourrait être adapté sur la base des loyers usuels du quartier. Principalement, elle conclut à ce que le congé signifié par avis du 5 octobre 2010 soit constaté valable et, qu'en conséquence, une prolongation n'excédant pas 6 mois soit accordée à l'intimée. Enfin, subsidiairement, elle conclut à ce qu'une prolongation n'excédant pas une année soit accordée à l'intimée, le contrat devant être adapté à la nouvelle situation, en ce sens que le loyer est augmenté en fonction des loyers usuels du quartier, et plus subsidiairement, à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants.

L'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO, dans la mesure où selon elle, les premiers juges se sont référés aux art. 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO, de manière erronée. Peu importe selon elle qu'elle ait fait valoir le besoin d'une tierce personne pour justifier du congé, la seule question que le Tribunal aurait dû examiner étant celle de savoir si le congé était contraire aux règles de la bonne foi, ce

qui n'avait pas même été précisé par le Tribunal. En outre, le Tribunal n'avait pas retenu le motif d'ordre économique, à savoir la possibilité d'augmenter le loyer après relocation à l'Ecole de danse, dans la mesure où ce motif ne constituait ni une précision ni un complément au premier. Or, ce raisonnement était erroné dans la mesure où elle avait invoqué son intention de résilier le bail vu le faible rendement du loyer, avant la notification du congé, ce qui avait été admis par l'intimée. Ce motif ne pouvait dès lors pas être écarté purement et simplement, sans plus ample instruction.

A l'appui de son appel, l'appelante produit, en pièces nouvelles, le suivi des envois recommandés de notification du jugement entrepris, dont il ressort que le pli a été distribué à son conseil le 16 octobre 2012, par voie de case postale.

- C. Dans sa réponse du 11 janvier 2013, l'intimée conclut à ce que l'appelante soit déboutée de ses conclusions, avec suite de frais et de dépens ou, si mieux n'aime la Cour, à ce qu'une prolongation de bail lui soit accordée pendant une durée de six ans, avec compensation des dépens, et à ce que les parties soient déboutées de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

A l'appui de ses écritures, l'intimée produit des pièces déjà contenues au dossier.

- D. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

Par contrat du 27 juin 1989, C._____ et la SI D._____SA, bailleurs, et B._____, locataire, se sont liés pour la location de locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE), ainsi que d'un dépôt en sous-sol n° 2 de 15 m2, destinés à l'exploitation d'un restaurant.

La location a été faite pour une durée de dix ans, soit du 1^{er} novembre 1989 au 1^{er} novembre 1999, reconductible par la suite d'année en année.

Le 8 janvier 1990, la locataire a inscrit son entreprise individuelle au Registre du Commerce, dont l'objet indiqué est : «*Café-restaurant à l'enseigne «E._____»*».

Le loyer brut mensuel a été fixé en dernier lieu à 3'068 fr.

Par avis d'autre modification du bail du 9 mars 2000, le bail a été reconduit pour une durée de 5 ans, soit du 1^{er} novembre 2000 au 31 octobre 2005, le préavis de résiliation restant de 6 mois et la clause de reconduction tacite d'année en année, à l'issue de la nouvelle échéance, n'étant pas modifiée.

Par courrier du 30 août 2007, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a prévenu la locataire que celui-ci avait été vendu à la société A._____ SA, représentée par F._____.

Celui-ci est l'unique détenteur et ayant droit économique d'A. _____ SA, inscrite au Registre du Commerce le 12 novembre 1999, ayant pour but social des «*Opérations immobilières*».

Par avis de résiliation du bail du 5 octobre 2010, la bailleuse a indiqué désirer mettre un terme au contrat avec effet au 31 octobre 2011, précisant sous la rubrique «*Remarques éventuelles*» : «*Le bailleur a besoin des locaux pour l'agrandissement de l'Ecole de danse, qui compte aujourd'hui près de 1'200 élèves*».

La locataire a contesté le congé par requête déposée sur formulaire à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 28 octobre 2010. Elle a conclu à l'annulation de la résiliation, celle-ci étant contraire aux engagements pris par F. _____ en 2007, lequel lui aurait assuré qu'il ne ferait rien pour résilier le bail et qu'elle resterait en place durablement. Elle a contesté le besoin allégué d'occuper les locaux litigieux pour une Ecole de danse avec laquelle la bailleuse ne se confondait pas. Elle a également requis une prolongation de bail à titre subsidiaire, soulignant que le restaurant constituait son seul actif et sa seule ressource financière pour l'entretien de sa famille composée d'un conjoint et de deux enfants, comme de celle de son frère cuisinier de l'établissement, marié et père de deux enfants. Elle a également allégué avoir investi 450'000 fr. en vue de l'exploitation du restaurant.

La cause ayant été déclarée non conciliée lors de l'audience du 23 septembre 2011, elle a été transmise à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans sa composition de décision.

Par décision n° 38 du 30 janvier 2012, la Commission a annulé le congé, considérant que la bailleuse n'avait pas apporté la preuve de l'existence du motif invoqué à l'appui du congé, lequel avait été contesté par la locataire, aucune pièce n'ayant été produite, ne serait-ce que pour démontrer le nombre d'élèves et le besoin sérieux de surface, pièces qui auraient pu être établies par la responsable de l'Ecole. Cette décision a été notifiée aux parties par plis recommandés du greffe du 12 mars 2012.

Par demande du 12 avril 2012, la cause a été portée par la bailleuse auprès du Tribunal des baux et loyers. Cette dernière a conclu à la validation du congé et à ce qu'une prolongation de bail n'excédant pas six mois soit accordée à la défenderesse pour quitter les lieux. A l'appui de sa demande, la bailleuse a indiqué être une des copropriétaires de l'immeuble n° 1 _____ du cadastre de la commune de Genève-Plainpalais, situé à la rue _____, ses parts de copropriété correspondant à des locaux situés au rez-de-chaussée et à l'entresol de l'immeuble. Les locaux loués par la défenderesse, destinés à l'exploitation d'un restaurant, occupaient le rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi qu'un dépôt en sous-sol de 15 m². Le premier étage, ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée et de l'entresol du même

immeuble, appartenait à F._____ et à son épouse, G._____, en copropriété. Ces locaux étaient occupés depuis 1997 par l'Ecole de danse «H._____», dont la directrice est G._____. Cette école consacrait aux cours de danse trois studios d'une surface respectivement de 300 m², 160 m² et 100 m², ainsi que trois studios de 70 m² chacun. L'Ecole profitait également de cinq vestiaires, d'une salle d'études et de repos, d'une vidéothèque, d'une bibliothèque et d'une cafétéria dans l'immeuble.

Selon les pièces produites par la demanderesse, en particulier la plaquette de présentation de l'Ecole de danse, comprenant vingt-neuf pages, les cours sont proposés dans des domaines variés, prodigués par plus de trente professeurs différents. Selon le planning hebdomadaire produit par la demanderesse, pour la saison 2011-2012, il apparaît que les différents studios (au nombre de six) sont occupés tous les jours ouvrables de la semaine pour les horaires «après sortie de classe» à savoir 16 heures au plus tôt jusqu'à 21 h. 30 au plus tard. L'occupation des locaux durant le mercredi est complète pour cinq des studios, à partir de 10 heures et pour le 6^{ème}, à partir de 13 h. 30. Le samedi, il en est de même pour trois d'entre eux, les autres étant occupés à partir de 10 h. 30, 11 heures et respectivement 13 h. 30, la moitié d'entre eux n'étant pas occupés durant l'après-midi.

La demanderesse fait également valoir qu'à partir de la rentrée scolaire 2014, les élèves des écoles primaires se rendront en classe le mercredi matin, à partir de la 5^{ème} primaire, ce qui engendrera un surcroît de besoin en locaux durant les autres plannings «extra heures d'école».

Au vu de l'évolution et du succès de l'Ecole de danse, les locaux existants ne suffisaient plus, cette situation allant encore se péjorer à partir de la rentrée scolaire 2014.

En outre, depuis le mois de mai 2010, les autres copropriétaires de l'immeuble avaient manifesté leur volonté que soit utilisée pour faire entrer les élèves de l'Ecole de danse, la porte d'entrée située sur _____, du côté du restaurant. En effet, les autres copropriétaires s'étaient plaints des heures d'ouverture de la porte d'entrée actuellement utilisée, à la fois par eux-mêmes et par les élèves de l'Ecole de danse, ainsi que leurs parents.

A l'appui de ses allégués, la demanderesse a produit deux procès-verbaux d'assemblées générales ordinaires de copropriétaires de l'immeuble litigieux, de mai et octobre 2010, dont il ressort que des discussions ont eu lieu s'agissant d'imposer aux élèves de l'école et à leurs parents une entrée par l'accès existant du côté de l'immeuble où se situe le restaurant, un projet pouvant être envisagé, selon F._____, lorsque celui-là aurait quitté les lieux.

La demanderesse a sollicité qu'un transport sur place soit ordonné, afin que le Tribunal puisse se faire une idée de la situation.

Le 25 juin 2012, une audience de comparution personnelle des parties a eu lieu.

A cette occasion, le Tribunal a protocolé les motifs du congé indiqués par F._____ de la manière suivante :

- «1. La nécessité pour l'Ecole de danse de s'agrandir.*
- 2. Cette nécessité est renforcée par l'Ecole qui aura désormais lieu le mercredi matin et qui prend donc de la place pour les salles.*
- 3. La décision de la copropriété d'affecter l'ascenseur aux seuls locataires de l'immeuble, et nous créerions donc une entrée séparée pour l'Ecole.*
- 4. Et enfin, ce que nous n'avons pas mentionné jusque là, l'obtention d'un loyer décent de la part de l'Ecole de danse. Celui payé par la locataire étant demeuré inchangé depuis au moins 10 ans, avant que la bailleuse ne devienne propriétaire.»*

F._____ a confirmé être propriétaire avec son épouse, en copropriété, de la moitié des parts de PPE correspondant aux locaux de l'Ecole de danse. Ils étaient les bailleurs de G._____, laquelle était autorisée par ce biais à exploiter une école de danse dans les locaux. Son épouse était locataire depuis 1997 desdits locaux, date à laquelle elle avait fondé son école. En 2006, ils avaient eu l'occasion de les acquérir. En 2007, ceux de la locataire avaient été acquis. En 2003, ils avaient pu acheter un appartement dans l'immeuble, au nom de l'épouse seulement, où ils vivaient ensemble.

La locataire a indiqué que F._____ lui avait dit avoir la volonté d'acheter les parts correspondant à ces locaux, mais qu'elle ne devait pas s'inquiéter car il n'augmenterait pas le loyer et qu'elle était donc libre si elle le souhaitait de vendre son fonds de commerce, alors qu'elle lui avait dit avoir investi près de 500'000 fr.

F._____ a confirmé cela et le fait qu'il n'avait pas augmenté le loyer.

La locataire a soutenu que F._____ lui avait dit qu'elle pourrait toujours garder les locaux, en présence de la responsable de la régie en charge de la gestion de l'immeuble à l'époque, ce qu'il lui avait répété par la suite.

F._____ l'a contesté, indiquant que cet allégué était d'ailleurs contradictoire avec le précédent.

Sur question du Tribunal, le conseil de la défenderesse a indiqué qu'il ne savait pas quels témoins il souhaitait faire citer à ce stade.

F._____ a confirmé avoir eu une conversation avec un Monsieur I._____ dans le restaurant de la locataire, mentionnant toutefois que ce n'était pas pour remplacer ce restaurant par un autre mais justement parce que la cave de ce Monsieur de 120 m2 avait été reprise pour y installer une salle de danse, opérationnelle depuis août 2011. La question était de savoir comment l'indemniser. Par

chance, il avait pu trouver quelque chose dans l'immeuble d'en face ce qui avait réglé la question.

F._____ a encore indiqué que s'il récupérait les locaux, il les louerait à 350 fr. le m².

Dans sa réponse du 27 août 2012, la défenderesse a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que l'Ecole de danse «H._____», entreprise personnelle de G._____, n'était personnellement pas partie à la procédure et était ainsi étrangère à la cause à l'instruction de laquelle elle ne saurait participer, principalement, à ce que la demanderesse soit déboutée de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens, ou, si mieux n'aimait le Tribunal, pour le cas où, par impossible, il serait fait droit à la demande, à ce que son bail soit prolongé de six ans, dépens compensés.

Hormis les motifs déjà invoqués par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, elle a fait valoir que seule la société dont F._____ était actionnaire unique avait acquis les locaux dans lesquels se situaient le restaurant. Elle-même était une professionnelle de la restauration chinoise depuis plus de 20 ans et titulaire du certificat de cafetier-restaurateur. Elle s'était de tout temps fortement investie dans son métier et dans son entreprise, auxquels elle ne pouvait renoncer ni au plan matériel, ni au plan professionnel, ayant l'impérative nécessité de le conserver pour survivre, avec les siens. Elle avait choisi de créer son restaurant dans le quartier de _____, en fonction de la situation proche du quartier des banques, de la proximité du centre administratif représenté par l'Hôtel des Finances et divers autres services cantonaux, de son caractère résidentiel bien marqué, de sa vocation d'espace culturel et de la vie nocturne qui avait fait sa renommée. Elle avait eu la volonté et la capacité financière d'acquérir les murs abritant son établissement en 2007, y ayant finalement renoncé en fonction des assurances que lui avait alors données F._____, selon lequel le caractère durable de l'installation de son restaurant dans l'immeuble ne serait pas remis en cause par la nouvelle propriétaire des lieux. Elle avait appris début août 2010 que F._____ avait l'intention de résilier son bail vu le faible rendement du loyer obtenu, l'école de danse et ses besoins n'ayant nullement été mentionnés à ce moment-là. G._____, à l'occasion de ses allées et venues dans l'immeuble où elle travaillait et habitait, ne lui avait jamais parlé du besoin de son école. Les locaux du restaurant étaient nettement séparés de ceux abritant l'Ecole de danse et ne se prêtaient pas à une extension de celle-ci, sauf s'ils étaient affectés à l'usage d'un réfectoire ou d'un restaurant pour les élèves et le personnel de l'Ecole. S'agissant du besoin du bailleur invoqué en procédure de pouvoir disposer des locaux litigieux pour percevoir désormais «un loyer décent» correspondant «à 350 fr. le m²», il traduisait comme le premier motif la volonté de la bailleuse de ne pas respecter ses engagements et de se débarrasser d'elle par tous les moyens. Les intérêts économiques vitaux et constitutionnellement protégés d'elle-même, de sa

famille, de son entreprise et de ses employés étaient en jeu et devaient être considérés comme déterminants, avec la préséance sur ceux de la bailleuse dont le besoin allégué n'avait rien d'aussi contraignant, ni sur le plan objectif, ni sur le plan subjectif.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a produit diverses recherches de locaux de remplacement, à savoir échanges de courriers avec des régies, échanges de courriers postaux et électroniques avec des régies, recherches sur des sites Internet, fiches d'inscription auprès de régies.

Par conclusions motivées du 7 septembre 2012, la demanderesse a persisté dans ses précédentes conclusions principales et les a amplifiées en ce sens que la défenderesse soit condamnée en tous les dépens, y compris une équitable participation aux honoraires de son conseil. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la prolongation accordée n'excède pas une année, le contrat devant être adapté à la nouvelle situation, à savoir que le loyer soit augmenté en fonction des loyers usuels du quartier.

Pour justifier de la progression de l'école de danse, la demanderesse a requis l'audition de sa directrice, G._____. Quant à son intention d'augmenter le loyer après résiliation, la demanderesse a souligné que son adverse partie avait reconnu qu'elle lui avait été communiqué quelques mois avant la notification du congé. Le loyer annuel actuel correspondant à 230 fr. 10 par m², il était largement inférieur aux loyers usuels dans le quartier, de sorte que la demanderesse détenait un intérêt économique important à louer les locaux à un nouveau locataire pour un loyer plus élevé, ce qu'elle offrait de prouver, à titre subsidiaire, par expertise. Enfin, elle avait démontré la demande des autres copropriétaires de l'immeuble portant sur la création d'une entrée séparée pour les clients de l'Ecole de danse, ce qui ne pourrait se faire, au vu de la configuration des lieux, que par les locaux loués par la défenderesse. A ce sujet, elle persistait dans son offre de preuves visant à l'organisation d'un transport sur place.

A l'audience de plaidoiries du 17 septembre 2012, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

- E.** Dans la mesure utile à l'issue du présent litige, les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie «EN DROIT» ci-dessous.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

2.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., p. 47).

Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 1; LCHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, p. 49).

2.3. En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 36'816 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186).

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

2.5. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n^{os} 2314 et 2416).

- 3.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

3.1. 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2. Dans le cas d'espèce, hormis le jugement attaqué, l'appelante a produit une pièce nouvelle en appel, soit le suivi des envois recommandés ayant contenu ledit jugement.

La pièce produite par l'appelante, afin de justifier le respect du délai d'appel, sera par conséquent admise.

- 4.** Le premier grief de l'appelante vise le fait que le Tribunal des baux et loyers a refusé de valider le congé, sans même l'avoir considéré comme contraire aux règles de la bonne foi.

4.1. Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

4.1.1. Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO).

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

4.1.2. Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles.

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2).

Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

Selon la jurisprudence, la protection de l'art. 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, page 108). 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 «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; arrêt 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; arrêt 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A_130/2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce

que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

4.1.3. La partie bailleuse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire (ATF 136 III 190 consid. 5 p. 195). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail.

4.1.4. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012, consid. 2.2.).

Une annulation ne peut être prononcée que si la résiliation apparaît contraire aux règles de la bonne foi. Il n'y a rien de choquant ou de déloyal à ce qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (ibidem).

4.2. En utilisant la formule prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, la bailleuse a résilié le contrat pour son échéance et a respecté le délai de préavis de six mois.

Dans le cas d'espèce, le motif du congé a été indiqué lors de la notification de l'avis de résiliation, mentionné dans l'avis de résiliation lui-même. Il s'agit de la volonté de la bailleuse de mettre à disposition de l'école de danse, dont l'épouse de son actionnaire unique est directrice, les locaux litigieux dont elle a besoin au vu de son expansion.

En cours de procédure, la bailleuse a donné des informations supplémentaires sur la motivation du congé. Tout d'abord, elle a complété l'indication concernant les besoins de l'école de danse liés à son expansion, en précisant que ses besoins étaient d'autant plus accrus que dès la rentrée scolaire 2014, elle aurait la nécessité de disposer de plus de salles de cours, dans la mesure où les cours devraient être dispensés hors du mercredi matin pour un nombre plus important d'élèves au vu du changement d'horaires voté par le peuple genevois. Cette motivation vient à l'évidence compléter la première. Elle a fait l'objet de la demande introduite suite à la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, de même que des déclarations de l'actionnaire unique en audience de comparution personnelle des parties.

En revanche, la volonté de la bailleuse de louer les locaux à l'école de danse pour un loyer plus élevé que celui pratiqué entre les parties relève manifestement

d'un motif de congé totalement indépendant du premier. Il justifierait ce que l'on appelle un congé économique et devrait faire l'objet d'une instruction en soi.

Il en est de même - dans une moindre mesure - de l'intention d'utiliser l'accès de l'immeuble donnant du côté du restaurant, pour créer une entrée destinée aux élèves de l'école de danse et de leurs parents.

Le Tribunal a dûment constaté cela, contrairement à ce que soutient l'appelante.

En tout état, point n'est besoin d'examiner si ces deux derniers motifs auraient permis de justifier le congé ou non, puisqu'ils n'ont pas été donnés lors de la notification de la résiliation mais n'ont été indiqués qu'à la suite de la contestation du congé. La bailleresse a fait le choix d'indiquer un motif sur l'avis de résiliation et doit par conséquent se le voir opposer.

Contrairement au raisonnement auquel a procédé le Tribunal, la bailleresse n'a aucunement fait valoir un besoin urgent, de sorte que, comme le soutient à juste titre l'appelante, il n'y avait pas lieu d'examiner la cause sous l'angle de l'art. 271a al. 3 lettre a CO. La question de la dualité juridique ne devait pas non plus lui être opposée.

Le cas d'espèce est similaire à celui d'un bailleur qui souhaite relouer son objet à une personne qu'il connaît, certes, mais sans faire valoir un besoin personnel, ce qui est sans conteste la situation de la bailleresse par rapport à l'école de danse dont l'épouse de son actionnaire unique est la directrice.

Selon la jurisprudence rappelée plus haut se posait la question de savoir si la locataire avait rendu au moins vraisemblable que le motif du congé était contraire aux règles de la bonne foi.

Force de constater qu'en l'espèce, tel n'a pas été le cas.

La bailleresse a quant à elle rendu vraisemblable qu'elle dispose d'un intérêt objectif, sérieux et digne de protection à mettre un terme au contrat. Le congé n'est pas chicanier. Il ne repose pas sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte.

Les pièces produites par l'appelante suffisent à établir les besoins de l'école de danse. On peut aisément y constater que les salles de cours dont elle dispose étaient déjà fortement utilisées lors de la notification du congé. Il est notoire que les horaires de cours du mercredi matin vont être instaurés dès la 5^{ème} primaire à compter de la rentrée 2014, de sorte qu'il apparaît incontestable que les salles de cours occupées actuellement durant la matinée du mercredi se verront utilisées de manière accrue en dehors des horaires scolaires. Or, vu leur taux d'occupation actuelle, un besoin de nouvelles surfaces apparaît établi.

L'intimée a plaidé que l'actionnaire unique de la société lui avait promis la continuation du bail de manière permanente. Hormis le fait que ce genre d'engagement n'apparaît pas licite, au sens de l'art. 27 CC, il sied de constater que l'intimée n'a pas établi l'existence de cet engagement permanent, n'ayant formulé aucune offre de preuve, ni en audience, ni dans aucune de ses écritures, la maxime inquisitoire sociale applicable à la présente cause ne l'en dispensant pas.

Au vu de ce qui précède, le congé notifié le 5 octobre 2010 pour le 31 octobre 2011 doit être validé.

5. Subsistent ainsi les questions relatives à l'octroi d'une prolongation de bail en faveur de la locataire et de l'adaptation de loyer, sollicitée par la bailleuse, pour la durée de cette prolongation.

En vertu du respect du principe du double degré de juridiction, il se justifie de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il puisse faire porter son instruction sur ces questions et prendre les décisions qui s'imposent.

6. 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.
7. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A. _____ SA le 15 novembre 2012 contre le jugement JTBL/1099/2012 rendu le 8 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28066/2010-5-B.

Au fond :

Annule ce jugement.

Déclare valable le congé notifié le 5 octobre 2010 avec effet au 31 octobre 2011 par A. _____ SA à B. _____, portant sur les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et le dépôt de 15m2 au sous-sol de l'immeuble sis _____ (GE).

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.