

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29262/2010

ACJC/787/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 JUIN 2013

Entre

A_____ **SARL**, sise quai B_____ 10, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 octobre 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

C_____, sise _____ Zürich, intimée, comparant par Me Emmanuelle Guiguet-Berthouzoz, avocate, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.06.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 octobre 2012, expédié pour notification aux parties le 15 octobre suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable le recours formé par A_____ SARL contre la décision n° 21 du 6 février 2012 de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié à A_____ SARL le 19 novembre 2010 pour le 30 juin 2011 (ch. 2), a accordé à A_____ SARL une pleine prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 30 juin 2017 (ch. 3), a autorisé A_____ SARL à quitter les locaux en cause en tout temps, moyennant un préavis écrit de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5), a dit que la procédure était gratuite (ch. 6) et a indiqué les voies de droit (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que C_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) avait fourni la motivation de la résiliation notifiée et que celle-ci ne pouvait être considérée ni comme un congé de représailles, ni comme un congé-pression. Pour le surplus, elle ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, la volonté de la bailleuse de modifier l'affectation des locaux étant légitime. Une pleine et entière prolongation de bail de six ans a été fixée, en tenant compte de la durée du bail, des investissements faits par la locataire dans son commerce, des recherches de locaux de remplacement effectuées par la locataire et de l'absence de besoin urgent de la bailleuse de récupérer les locaux.

- B. a.** Par acte expédié le 15 novembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ SARL (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation de la résiliation de bail du 19 novembre 2010 pour le 30 juin 2011, et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Elle fait valoir que l'attitude de la bailleuse est contradictoire, la proposition de se lier par un nouveau contrat pour une durée de cinq ans étant intervenue deux ans avant la résiliation du contrat. La volonté réelle de la bailleuse était de majorer le loyer, dont le caractère non abusif n'avait pas été démontré par celle-ci. Le congé était ainsi contraire aux règles de la bonne foi. De plus, la résiliation avait été donnée à titre de représailles, après qu'elle ait refusé la proposition d'un nouveau bail comportant une sensible augmentation de loyer.

- b.** Dans sa réponse du 18 janvier 2013, la bailleuse conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle indique que sa volonté est de ne plus avoir de bar dans son immeuble pour des raisons de standing. Elle n'avait pas varié dans le motif du congé durant la procédure. Suite aux travaux de rénovations effectués, elle avait constaté que le

bar exploité par la locataire ne correspondait pas au standing de l'immeuble. Par ailleurs, la locataire n'avait émis aucune prétention extrajudiciaire découlant du contrat de bail.

c. Les parties ont été avisées le 24 janvier 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 1^{er} mars 1999, D_____ SA, alors propriétaire, a remis à bail à la locataire une surface d'environ 200 m² distribuée sur le rez-de-chaussée (122 m²) et le 1^{er} étage de l'immeuble (dépôt de 34 m²) sis quai B_____ 10 à Genève.

Ce bail a été conclu pour une durée de 5 ans, du 1^{er} juillet 1999 au 30 juin 2004, renouvelable par tacite reconduction d'année en année sauf préavis de résiliation de six mois. Le loyer, réputé adapté à l'ISPC, a été fixé à 62'260 fr. par an et les charges à 2'004 fr. par année.

Le 1^{er} janvier 2000, la locataire a pris à bail deux locaux en sous-sol de l'immeuble, d'une surface de 12 m² et de 31 m², pour un loyer annuel de 2'172 fr. et des charges de 252 fr., puis un dépôt de 53 m² dès le 1^{er} janvier 2002 dont le loyer a été fixé à 6'900 fr. annuellement.

b. Le 1^{er} avril 2001, la bailleuse est devenue propriétaire de l'immeuble 10, quai B_____, 1204 Genève. Elle est également propriétaire des immeubles sis 12, quai B_____, 53 et 55 rue E_____.

c. La locataire exploite dans ses locaux un café-restaurant avec lounge-bar. L'établissement, qui emploie trois personnes fixes et six extras, est ouvert de 7h. à 2h du matin. Le soir, il diffuse de la musique et parfois organise des concerts. Selon F_____, associé gérant et propriétaire de la société, cet établissement est celui qui a le meilleur standing du quartier.

d. Par courrier du 18 novembre 2008, la bailleuse a proposé à la locataire la conclusion d'un nouveau contrat de bail de cinq ans avec effet au 1^{er} juillet 2009, avec option de cinq ans supplémentaires. Cette proposition comprenait une sensible augmentation de loyer qui était porté à 100'356 fr. par an et les charges à 3'600 fr. En cas d'accord, la locataire était invitée à retourner le double de ce courrier avec la mention "bon pour accord".

e. Cette proposition n'ayant pas été acceptée, le bail s'est renouvelé aux mêmes conditions que précédemment à son échéance.

Par avis de majoration de loyer du 1^{er} décembre 2008, le montant annuel total du loyer des divers objets pris à bail a été porté dès le 1^{er} février 2009 à 77'580 fr., les charges de 2'256 fr. et les autres frais accessoires de 540 fr. demeurant inchangés.

Une réserve de hausse de 29,4% a été mentionnée sur l'avis.

f. Par avis officiel du 19 novembre 2010, la bailleresse, représentée par G _____ SA, a résilié le contrat "pour l'échéance du bail", soit pour le 30 juin 2011, sans indiquer d'autres motifs.

Invitée à fournir la motivation du congé, la bailleresse a indiqué à la locataire, par courrier du 8 janvier 2011, que "le motif est uniquement la résiliation du bail pour son échéance, soit au 30.06.2011 comme nous le permet la loi".

g. Saisie de la contestation du congé formée par la locataire, la Commission de conciliation a rendu une décision le 6 février 2012, par laquelle elle a déclaré le congé valable et a accordé à la locataire une prolongation de son bail jusqu'au 30 juin 2017.

Lors de l'audience précédant cette décision, la bailleresse a expliqué que le motif du congé résidait dans l'inadéquation des locaux exploités par la locataire avec le standing de l'immeuble.

h. Par acte du 9 mars 2012, la locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers et a conclu à ce que celui-ci, principalement, annule le congé et, subsidiairement, lui accorde une prolongation de bail d'une durée de 6 ans, échéant le 30 juin 2017, et l'autorise à libérer les locaux en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Elle a fait valoir qu'il n'y avait pas de motif valable du congé, celui fourni lors de la procédure de conciliation ne correspondant pas à celui que la bailleresse lui avait précédemment indiqué. Elle s'est également prévalue d'un congé-représailles, voire d'un congé-pression, suite à son refus d'entrer en matière sur la conclusion d'un nouveau contrat dont le loyer était majoré d'environ 30%.

i. A l'audience de comparution personnelle des parties du 7 mai 2012, le représentant de la bailleresse, lequel s'était rendu sur place et avait considéré que les locaux ne correspondaient pas au standing de l'immeuble, ne s'est pas présenté. Le directeur de G _____ a expliqué que celui-ci considérait n'avoir pas pu s'exprimer lors de l'audience de conciliation et estimait dès lors inutile de se présenter au Tribunal.

Le directeur de la régie a indiqué que la bailleresse "ne souhaitait plus avoir de bar pour des raisons de standing". Deux ans auparavant, le représentant de la bailleresse précité, de passage à Genève pour réceptionner les importants travaux de rénovation de l'immeuble, avait en effet pris un verre dans les locaux occupés par la locataire, peu apprécié le standing de l'endroit et donné pour instruction de notifier le congé.

Le directeur de G_____ a précisé que le congé n'était pas en relation avec un problème de nuisances pour le voisinage puisque l'immeuble ne comportait pas de logements et que ceux de l'immeuble contigu ne donnaient pas sur le quai B_____. Il n'y avait pas de locataire pressenti pour les locaux litigieux, mais cela pouvait arriver de manière inopinée pour un acteur du secteur de luxe, que ce soit un magasin d'habits, un horloger, ou même un confiseur comme l'attestait l'arrivée récente du magasin "H_____" à la rue E_____.

Enfin, il a déclaré que la proposition de bail émise en novembre 2008 de conclusion d'un nouveau bail était intervenue en lien avec l'échéancier informatique. Conformément à la pratique de la régie, il était seul à prendre l'initiative du contenu de la renégociation d'un bail et, si cela aboutissait, la soumettait ensuite au propriétaire pour accord. Le problème de standing avait surgi plus tard.

Pour sa part, la locataire a déclaré continuer ses recherches de solutions de relogement d'une surface d'exploitation équivalente de 170 m².

j. Dans son mémoire réponse du 4 septembre 2012, la bailleuse a conclu à la validité du congé querellé. Sur la base des propos du directeur de la régie, elle a réaffirmé que la proposition en 2008 de conclure un nouveau contrat de bail n'avait aucun lien avec sa volonté ultérieure, à l'origine du congé, de changer l'affectation des locaux. Elle souhaitait louer les locaux à un commerce n'ayant pas d'activités nocturnes. Elle a rappelé la liberté contractuelle qu'a le bailleur de disposer librement de son bien, à l'échéance du bail.

k. Dans ses écritures du 13 septembre 2012, la locataire a persisté dans ses conclusions. Elle a insisté sur le fait que le motif lié au standing des locaux en cause n'avait pas été soulevé avant l'audience du 6 février 2012. Sur la base de clichés photographiques, elle a affirmé que son établissement ne "détonn[ait] en rien dans le quartier", et qu'il était notamment fréquenté par les employés des banques voisines. La locataire a également soutenu que la bailleuse aurait beaucoup de difficulté à transformer les locaux en boutique de luxe compte tenu de leurs caractéristiques, que l'immeuble en cause n'avait été pas été sujet à d'éventuels travaux de réfection qui justifieraient une éventuelle adaptation de standing des locaux en cause, et enfin, que la bailleuse n'avait à ce jour entrepris aucune démarche pour trouver un locataire de remplacement.

l. A l'issue de l'audience de plaidoiries du 17 septembre 2012, lors de laquelle aucune partie n'était présente ou représentée, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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

EN DROIT

-
1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

Ceci vaut pour la procédure en seconde instance.

En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

2. **2.1.** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 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).

2.2. En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges et frais accessoires compris, s'élève à 80'376 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (80'376 fr. x 3 ans = 241'128 fr.).

2.3. 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.

2.4. 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).

3. L'appelante fait grief au Tribunal des baux et loyers de n'avoir pas prononcé l'annulation du congé donné par l'intimée, celui-ci constituant tant une résiliation représailles, une résiliation donnée dans les trois ans suivant un litige et une résiliation contraire aux règles de la bonne foi.

3.1. La résiliation d'un bail pour le prochain terme ordinaire (art. 266 CO) relève de la liberté contractuelle et n'exige pas de motif particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Elle est cependant annulable si elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), hypothèse notamment réalisée lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, est purement chicanier ou encore est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012, consid. 1 et 4A_255/2012 du 2 juillet 2012, consid. 2.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192). Dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 consid. 4.2; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 463).

Pour permettre au destinataire de la résiliation de déterminer si celle-ci consacre une violation de ces principes, le congé doit, sur requête, être motivé (art. 271 al. 2 CO). Les motifs à l'appui de la résiliation doivent reposer sur des faits réels (arrêts du Tribunal fédéral 4A_255/2012 précité; ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515), respectivement exister au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012, consid. 2.4; ATF 138 III 59 précité). L'absence de motivation véridique ou complète constitue un indice du caractère abusif du congé (ATF 138 III 59 précité; 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744 s.; 125 III 231 consid. 4b p. 240 = JdT 2000 I 195); toutefois, s'il est établi que la cause effective de la résiliation est légitime, l'application de l'art. 271 al. 1 CO n'entre pas en considération (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007).

Le bailleur doit, quant à lui, contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, à savoir fournir les éléments nécessaires à la vérification des motifs avancés et rendre au moins vraisemblables ces derniers (ATF 138 III 59 précité; arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.3; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1). S'il n'y parvient pas, le juge peut, dans le cadre de l'appréciation des preuves - ce qui n'emporte aucun renversement du fardeau consacré par l'art. 8 CC -, en déduire que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008, consid. 2.4.3 *in fine* et 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1 *in fine*). En effet, en l'absence d'un intérêt digne de protection suffisant reconnu, la signification d'un congé est susceptible d'apparaître comme l'exercice d'une prétention inutile (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 53 ad art. 271 CO; LACHAT, in *Commentaire romand, CC-I*, 2010, n. 9 et 13 ad art. 271 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 738 n. 4.8 et note de bas de page no 96); le Tribunal fédéral a déjà statué en ce sens, jugeant que la résiliation notifiée par un bailleur à un locataire était annulable, à défaut pour ce dernier d'avoir suffisamment établi les motifs à son origine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 du 23 octobre 2009).

Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (LACHAT, *op. cit.*, p. 738).

A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 271 al. 1 CO ne saurait avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Il faut admettre 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 (ATF 136 III 190 consid. 3; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, p. 120 n. 36).

3.2. Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Cette disposition doit permettre au locataire de faire valoir ses prétentions, notamment en justice, sans avoir à craindre une mesure de rétorsion sous la forme d'une

résiliation; elle s'applique si le locataire fait valoir de bonne foi ses prétentions et qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011 consid. 3; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1 et 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.6; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 12/13 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., chap. 29, n. 5.2.1 à 5.2.4).

Lorsque les conditions prévues par cette norme sont réalisées, la résiliation est alors irréfragablement réputée contraire à la bonne foi (LACHAT, op. cit., ch. 29.5.1.1 p. 739).

Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais nécessaires ou autres prétentions du bailleur, mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le Code civil, le Code des obligations ou l'ordonnance sur le bail à loyer du 9 mai 1990 (OBLF).

Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, rapport qui peut résulter d'une grande vraisemblance.

Si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, op. cit., ch. 29.5.2.3 et 29.5.2.4 p. 740, 741 et réf. citées).

Le locataire pourra cependant encore tenter de démontrer que la résiliation tombe sous le coup de la clause générale de l'art. 271 al. 1 CO qui dispose que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

3.3. Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail.

L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4; ATF 130 III 563 consid. 2.1).

3.4. L'appelante fait valoir que le congé, donné suite à la proposition de conclure un nouveau contrat adressée par l'intimée en 2008, est annulable car donné, d'une part, trois ans après la fin d'un litige et, d'autre part, parce qu'il s'agit d'un congé-représailles. D'emblée, la Cour constate que cette offre n'a fait l'objet d'aucune réaction de l'appelante. Elle n'a pas retourné cette proposition à la bailleuse, marquant ainsi son refus d'acceptation de celle-ci. Ce refus ne saurait être considéré comme un litige, ni comme la survenance d'une solution amiable. Les parties n'ont eu aucune discussion et aucune d'entre elles n'a saisi la juridiction des baux et loyers d'une demande suite à cette offre. La résiliation n'est ainsi pas intervenue après la conclusion d'un accord entre l'appelante et l'intimée. Les conditions prévues par les art. 271a al. 1 let. e et 271a al. 2 CO ne sont ainsi pas réunies.

Le refus d'accepter la proposition de la bailleuse ne saurait pas plus être considéré comme une prétention extrajudiciaire émise par un locataire en relation avec le bail, de sorte qu'il ne s'agit pas de congé de représailles.

3.5. Reste à examiner si la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi.

A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), 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). Les cas typiques d'abus de droit soit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2; Lachat, Le bail à loyer, p. 463).

Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, suivant la doctrine moderne, relève d'une attitude contradictoire déloyale le congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période. Il s'agit ainsi d'une résiliation donnée au mépris des règles de la

bonne foi, typique d'un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 5.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 735; SVIT-KOMMENTAR, 3^e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 271 CO; WEBER, *Commentaire bâlois*, 4e éd., n. 5 ad art. 271/271a CO). On ne voit en effet pas à quel intérêt digne de protection pourrait correspondre un congé consacrant une illustration parfaite du venire contra factum proprium, puisque le bailleur se prévaut, dans une telle hypothèse, de circonstances dont il avait connaissance au moment où il a cédé l'usage de ses locaux.

3.6. En l'espèce, il est constant que l'intimée a adressé une proposition de conclure un nouveau contrat de bail le 18 novembre 2008 pour une durée de cinq ans, avec option de cinq ans supplémentaires, avec effet au 1^{er} juillet 2009. Il n'est également pas contesté que cette proposition comprenait une sensible augmentation du loyer. L'appelante ne l'a pas acceptée. Le 1^{er} décembre 2008, l'intimée a notifié une hausse de loyer à l'appelante, sensiblement inférieure à celle proposée précédemment, laquelle n'a pas été contestée. Le 19 novembre 2010, l'intimée signifiait à l'appelante la résiliation du contrat de bail, sans indication de motifs.

Certes, la jurisprudence constante du Tribunal fédéral retient que chacune des parties a le droit de mettre fin à la relation contractuelle pour l'échéance convenue, en respectant les conditions du préavis contractuel. Le congé doit toutefois être donné dans le respect des règles de la bonne foi.

Néanmoins, la Cour retient que l'intimée, en proposant à l'appelante un nouveau bail d'une durée de deux ans avant le congé, a adopté une attitude contradictoire, contraire aux règles de la bonne foi. En effet, ce nouveau bail devait prendre effet au 1^{er} juillet 2009 pour venir à échéance le 30 juin 2014, un renouvellement jusqu'en 2019 étant par ailleurs envisagé. L'intimée avait connaissance de la destination des locaux, soit l'exploitation d'un café-restaurant avec lounge-bar par l'appelante, lorsqu'elle a fait cette proposition. L'intimée ne saurait dès lors se prévaloir d'un prétendu changement d'affectation des locaux, motivation qu'elle n'a d'ailleurs fourni que tardivement en cours de procédure.

Il s'ajoute à cela qu'en novembre 2008, l'intimée a cherché à majorer le loyer de manière importante, en proposant à l'appelante de le fixer à plus de 100'000 fr. par année, ce que cette dernière n'a pas accepté. Il apparaît donc que le congé est en réalité motivé par la volonté, pour l'intimée, de tirer des locaux en question un loyer plus élevé, ce qui ne correspond pas à la motivation présentée par l'intimée en cours de procédure.

En conséquence, le congé notifié le 19 novembre 2010 pour le 30 juin 2011 sera annulé. L'appel se révèle ainsi fondé et le jugement entrepris sera annulé.

- 4.** L'appelante sollicite à titre subsidiaire l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Dans la mesure où la Chambre de céans annulera le congé litigieux, les

conclusions de l'appelante sont sans objet. La Cour se dispensera en conséquence d'examiner cette question.

5. A teneur de l'art. 22 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 novembre 2012 contre le jugement JTBL/1101/2012 rendu le 8 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29262/2010-5-B.

Au fond :

Annule ledit jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Annule le congé notifié par C_____ le 19 novembre 2010 pour le 30 juin 2011 à A_____ SARL.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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. 2.2