

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/415/2015

ACJC/1408/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 OCTOBRE 2016

Entre

A. _____ SA, sise _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 novembre 2015, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame B. _____, domiciliée _____, (GE), intimée, comparant par Me Pascal PÉTROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 octobre 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 16 novembre 2015, expédié pour notification aux parties le 19 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 9 décembre 2014 pour le 29 février 2016 par A._____ SA à B._____ concernant la chambre indépendante n° 1_____ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé donné par A._____ SA à B._____ était chicanier et devait être considéré comme une « vengeance » de la première à l'encontre des actionnaires-locataires récalcitrants à participer aux frais de rénovation de l'immeuble, dont B._____, indépendamment de l'occupation effective de la chambre. Le motif invoqué, soit louer la chambre à une personne qui en aurait réellement besoin, était donc un prétexte et le congé contraire à la bonne foi. Les déclarations de C._____ étaient claires et ce dernier avait confirmé qu'A._____ SA avait résilié uniquement les baux des chambrettes des actionnaires-locataires ayant refusé de participer aux frais de rénovation, car il n'y avait pas de raison qu'ils puissent jouir de ces chambrettes, respectivement faire valoir leurs droits de locataires sans répondre de leurs devoirs d'actionnaires. Le droit à la preuve d'A._____ SA n'était pas violé, car l'audition des deux témoins sollicités n'aurait pu que confirmer sa volonté de louer la chambrette. Or, une telle intention n'aurait pas modifié les considérations ayant mené le Tribunal à la conclusion que le congé avait été donné de manière contraire à la bonne foi.

- B. a.** Par acte déposé le 5 janvier 2016 au greffe de la Cour de justice, A._____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction, et, subsidiairement, à la validation du congé notifié le 9 décembre 2014 pour le 29 février 2016.

b. Dans sa réponse du 5 février 2016, B._____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, le 17 février 2016 et le 9 mars 2016, persistant dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 10 mars 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de bail à loyer du 17 février 2003, A._____ SA a loué à B._____ une chambre indépendante n° 1_____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mars 2003 au 29 février 2004, renouvelable par la suite d'année en année, sauf congé reçu trois mois avant la fin du bail.

Le loyer annuel a été fixé à 3'600 fr., plus 300 fr. de provisions annuelles pour chauffage et eau chaude.

Selon les clauses particulières du bail, la location des chambres de service est réservée aux habitants de l'immeuble appartenant à la copropriété (art. 68 al. 2). Les chambres de service sont réservées exclusivement au logement du personnel de maison, de sexe féminin, exerçant une profession au service d'un habitant de l'immeuble (copropriétaire, actionnaire ou sous-locataire) (art. 69). La chambre de service ne peut être occupée que par une seule personne. Le locataire s'engage à enregistrer l'identité de l'occupant de la chambre à l'Office cantonal de la population dans les trois jours qui suivent son installation (art. 70). En outre, selon l'art. 78, si le locataire perdait pour une raison quelconque sa qualité d'actionnaire ou de sous-locataire des bâtiments formant la copropriété, cela entraînerait *ipso facto* et pour la même date, la résiliation du contrat.

b. Le 17 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement dans la cause C/9063/2012 opposant A. _____ SA à B. _____ par lequel il a constaté la nullité de tous les avis de majoration de loyer notifiés le 4 avril 2012 à la locataire concernant des appartements de 5 pièces, 4 pièces et 2 pièces situés dans l'immeuble sis _____ (GE) et un appartement de 4 pièces situé dans l'immeuble sis _____ (GE). Le Tribunal a retenu que les avis de majoration de loyer du 4 avril 2012 portaient sur une contribution extraordinaire et unique incompatible avec les articles 269a CO et 14 OBLF, de sorte qu'ils étaient nuls.

Il ressort du jugement que la bailleuse avait notifié le 4 avril 2012 quatre avis officiels de majoration de loyer à la locataire, au motif que celle-ci avait refusé de payer sa participation aux frais de rénovation de l'immeuble. Ces quatre avis portaient sur une majoration totale de 229'086 fr. pour le mois de juin 2012 uniquement, cette somme correspondant au prix des travaux effectués et payés. A une date antérieure, A. _____ SA avait réclamé à B. _____ le paiement de la somme de 266'376 fr. à titre de participation aux frais de rénovation, correspondant à 4'036 fr. par action détenue par l'actionnaire-locataire, tel que décidé à l'Assemblée générale.

c. Par pli recommandé du 9 décembre 2014 et avis officiel de résiliation du bail du même jour, A. _____ SA a résilié le contrat de bail de la chambre indépendante n° 1 _____ pour le 29 février 2016 sans indication de motif.

d. Le congé a été contesté en temps voulu devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} avril 2015.

e. Lors de l'audience de débats principaux du 26 août 2015, B._____ a exposé être actionnaire-locataire de quatre appartements représentant 66 actions et habiter _____ (GE) dans un appartement de 6 pièces ½. Parmi les quatre appartements dont elle était locataire, deux avaient été réunis en un seul logement qu'elle occupait, un autre avait été loué et le dernier était en travaux pour être mis en location ultérieurement. Elle avait loué la chambrette dès qu'elle en avait eu l'opportunité, pour y loger du personnel de maison lorsqu'il devait dormir sur place. Elle organisait beaucoup de réceptions, de sorte qu'il était primordial pour elle d'avoir cette chambre indépendante. B._____ s'est étonnée que les trois personnes qui avaient contesté les avis de majoration de loyer et qui disposaient d'une chambrette avaient reçu une résiliation de bail. Quatre personnes avaient refusé de participer aux frais de rénovation de l'immeuble et l'une d'entre elles, Monsieur D._____, n'avait pas de chambre de bonne. B._____ a contesté le besoin allégué de F._____ de bénéficier d'une chambre de bonne, cette personne étant domiciliée entre Beyrouth et Londres. Au surplus, elle a indiqué que l'occupation de la chambrette qu'elle louait était alors ponctuelle car aucun de ses employés n'avait besoin d'être logé dans cet espace, hormis lorsqu'elle organisait des soirées. Attendu qu'elle prenait de l'âge, elle allait avoir besoin de quelqu'un qui s'occupe d'elle.

G._____, administrateur de la société bailleresse, a indiqué qu'à la connaissance de la société propriétaire la chambrette n'était pas occupée et qu'il y avait des demandes d'autres actionnaires-locataires pour ce type d'objet, raison pour laquelle la bailleresse avait choisi de résilier le bail. Les baux de deux chambrettes avaient été résiliés, soit ceux de Monsieur H._____ et de B._____, ainsi que celui d'un dépôt loué à Madame J._____. Le bail de la chambrette de Monsieur H._____ avait été résilié pour les mêmes motifs. L'immeuble disposait d'une dizaine de chambrettes. A sa connaissance, quatre personnes avaient refusé de participer aux frais de rénovation de la façade, à savoir les trois personnes déjà mentionnées et un certain Monsieur D._____, dont il ignorait s'il disposait d'une chambre de bonne. La société bailleresse avait reçu trois demandes écrites de personnes intéressées à louer une chambre de bonne, toutes actionnaires-locataires, soit K._____, F._____ et C._____.

La bailleresse a sollicité l'audition de K._____, F._____ et C._____. Quant à K._____, il ne disposait d'aucune chambre et avait uniquement fait une demande en ce sens.

f. Par ordonnance du 27 août 2015, le Tribunal a ordonné l'audition des trois témoins sollicités par la bailleresse.

g. Le 9 septembre 2015, L._____ SA a retourné au Tribunal des baux et loyers la citation à comparaître en qualité de témoin adressée à F._____ expliquant que cette dernière était domiciliée au Liban depuis plus de 10 ans.

h. Le témoin K._____ s'est valablement excusé pour l'audience du 8 octobre 2015 en raison d'un séjour à l'étranger.

i. C._____, membre du conseil d'administration de la société bailleresse, a été entendu par le Tribunal le 8 octobre 2015 en qualité de partie. Il a indiqué être actionnaire-locataire depuis une dizaine d'années d'un appartement dans l'immeuble qu'il occupait personnellement; il ne disposait d'aucune chambrette dans l'immeuble. Deux ou trois ans auparavant, il avait demandé à pouvoir bénéficier d'une des chambrettes de l'immeuble. On lui avait alors répondu qu'il y avait une liste d'attente, mais il avait compris ultérieurement qu'il n'en existait pas. La société bailleresse avait dès lors demandé à la régie de créer une liste d'attente car plusieurs personnes en avaient fait la demande. C._____ a expliqué qu'il aurait prochainement 82 ans et son épouse 83 ans. Ils auraient certainement besoin, dans un proche avenir, d'une aide à domicile qu'ils souhaiteraient loger dans une chambrette. Il ne savait pas dans quel état se trouvaient ces chambrettes, ni si celle louée par B._____ était occupée. Il ne visait pas absolument la chambrette de cette dernière. Il n'avait aucune idée des critères d'attribution des chambres de bonne et ignorait s'il en existait. La question de la résiliation des baux des chambres de bonne avait été portée à l'ordre du jour du conseil d'administration lequel avait estimé qu'il n'y avait aucune raison que les actionnaires-locataires qui avaient refusé de payer leur participation aux travaux de rénovation de l'immeuble fassent valoir leurs droits de locataires sans répondre de leurs devoirs d'actionnaires. Le conseil d'administration avait en conséquence décidé de résilier les baux des chambrettes des actionnaires-locataires qui avaient opposé leur refus car il n'y avait aucune raison qu'ils jouissent des chambrettes. Lui-même avait voté sur le principe. Le conseil d'administration cherchait un moyen de récupérer des chambrettes et s'était aperçu que parmi les locataires de ces surfaces, trois faisaient partie des récalcitrants qui n'avaient pas participé aux travaux. La décision, à laquelle il avait voté positivement, avait été prise en ce sens afin de ne pas pénaliser les actionnaires-locataires qui avaient participé aux travaux. Lui-même était prêt à s'effacer devant d'autres actionnaires-locataires qui auraient plus besoin que lui d'une chambrette et était disposé à y renoncer pour le moment.

La bailleresse a sollicité la reconvoction du témoin K._____ et sollicité l'audition de M._____. La locataire s'est opposée à l'audition de ce dernier, sollicitée tardivement. La cause était en état d'être jugée, sans qu'il ne soit nécessaire d'entendre d'autres témoins, compte tenu des déclarations de C._____.

j. Par ordonnance du 12 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers a clôturé l'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales.

k. Dans leurs plaidoiries finales du 2 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La bailleresse a produit un courrier électronique de M._____, résidant _____ (GE), daté du 25 septembre 2015 et adressé à N._____ dont la

fonction n'était pas précisée. Aux termes de ce courrier électronique, M. _____ indiquait qu'il souhaitait louer une chambrette dans la résidence et demandait à connaître les disponibilités actuelles ou à être inscrit sur la liste d'attente.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 3'900 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (3'900 fr. x 3 ans = 11'700 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

- 2. 2.1** Dans un premier grief, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à sa requête d'audition de K. _____ et M. _____, alors que ces derniers auraient pu confirmer leur besoin de prendre à bail une chambrette, ce qui aurait eu une incidence sur l'issue du litige, puisqu'ils auraient pu confirmer le motif de la résiliation litigieuse.

2.2 Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuves adéquats proposés régulièrement et en temps utile. L'art. 152 CPC, qui garantit le droit - non absolu - à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé, en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas utile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2013 du 10 février 2014 consid. 4.1.3 et les références citées).

Selon l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit notamment les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations en ce qui concerne la protection contre les congés (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La maxime inquisitoire sociale de l'art. 247 al. 2 CPC implique que le juge doit en principe rechercher spontanément tous les faits pertinents, même si les parties ne les ont pas invoqués (ATF 107 II 233 consid. 2b = JdT 1981 I 285). Ainsi, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production de preuves, enfin s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231).

Le droit à la preuve, qui découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) et, pour le domaine du droit civil fédéral, de l'art. 8 CC, n'est pas mis en cause lorsque le juge procède à une appréciation anticipée des preuves exempte d'arbitraire et aboutit à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.4).

Autrement dit, le droit d'être entendu comprend également le droit de produire des preuves pertinentes, ainsi que d'obtenir qu'il soit donné suite à une offre de preuves pertinente. Mais il ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont

encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce principe vaut même lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1).

2.3 En l'espèce, le Tribunal a refusé d'entendre les deux témoins sollicités par l'appelante, dans la mesure où ces personnes auraient uniquement pu confirmer leur volonté de louer une chambrette. Or, une telle intention n'aurait pas modifié les considérations l'ayant mené à la conclusion que le congé a été donné de manière contraire à la bonne foi. Ce faisant, les premiers juges ont procédé à une appréciation anticipée des preuves et ont estimé que la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier leur conviction.

Pour les raisons qui seront expliquées ci-après, la Cour fait sien le raisonnement du Tribunal des baux et loyers s'agissant du caractère non pertinent des preuves sollicitées. En effet, au vu des déclarations de C._____, les premiers juges étaient fondés à refuser l'audition de témoins supplémentaires, cette audition n'étant pas pertinente pour l'issue du litige.

- 3. 3.1** Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). 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, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé est contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO, s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore s'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du

12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). Toutefois, la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., n. 202).

3.2 L'appelante reproche au Tribunal d'avoir faussement retenu qu'elle avait choisi de résilier à titre de représailles les baux des actionnaires-locataires qui avaient refusé de participer au paiement des travaux de rénovation de l'immeuble. Face à l'obligation de procéder à la résiliation de baux portant sur des chambrettes, en raison de plusieurs demandes d'actionnaires-locataires, elle avait choisi de ne pas pénaliser les actionnaires-locataires qui s'étaient pliés à leurs obligations; il s'agissait uniquement d'un choix pragmatique non critiquable étant donné que l'intimée n'utilisait pas la chambrette louée.

Il ressort du dossier que le congé litigieux a bel et bien été donné pour sanctionner l'intimée de son refus de participer sur le plan financier aux travaux de rénovation de l'immeuble. C._____ a été clair dans ses déclarations. Le conseil d'administration s'était aperçu que, parmi les locataires des chambrettes, trois d'entre eux faisaient partie des récalcitrants qui n'avaient pas participé aux travaux. Les baux de ces locaux avaient alors été résiliés, le conseil d'administration estimant qu'il n'y avait aucune raison que les locataires concernés jouissent des chambrettes alors qu'ils n'avaient pas payé leur dû à la collectivité.

Quand bien même la volonté de la bailleuse de récupérer des chambrettes serait avérée, il n'en demeure pas moins que le congé est chicanier. En effet, l'appelante a uniquement résilié les baux des actionnaires-locataires qui avaient refusé de

participer sur le plan financier aux travaux de rénovation de l'immeuble. Par ailleurs, la décision de notifier le congé à ces actionnaires-locataires a été prise sans autre considération, notamment sans rechercher si les locaux loués étaient utilisés par ces personnes.

Au vu de ce qui précède, le congé est contraire à la bonne foi et le jugement entrepris doit être confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 janvier 2016 par A._____ SA contre le jugement JTBL/1235/2015 rendu le 16 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/415/2015-6 OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.