

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9688/2013

ACJC/1278/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 SEPTEMBRE 2018

Entre

A_____ **SA**, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2017, comparant par Me Diane SCHASCA, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.09.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 28 novembre 2017, expédié pour notification aux parties le 30 novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a dit que le contrat de bail conclu entre A_____ et [B_____] est devenu un contrat de bail entre A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), a annulé le congé notifié par A_____ à B_____ le 28 mars 2013 pour le 30 juin 2013, concernant l'appartement de 7,5 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit.

En substance, les premiers juges ont retenu, à la suite d'une inspection locale, que le logement litigieux ne pouvait être considéré comme luxueux, de sorte que les règles de protection contre les loyers abusifs trouvaient pleinement application. Il a considéré que le motif du congé notifié était le fait de pouvoir augmenter le loyer, cas échéant après l'exécution de travaux, sans que ces travaux constituent en soi le motif du congé. Il a retenu que si ce motif n'était pas a priori abusif, il appartenait au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. Or, la bailleuse n'avait pas été en mesure de produire les documents nécessaires, à effectuer un calcul de rendement brut, s'agissant notamment des fonds propres investis, et avait échoué à prouver des loyers du quartier, de sorte que le congé devait être annulé.

- B. a.** Par acte expédié le 16 janvier 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la bailleuse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que le congé notifié à B_____, par avis du 28 mars 2013, soit déclaré valable avec effet au 30 juin 2013 et à l'exclusion de toute prolongation de bail. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal. Elle soutient que les faits auraient été constatés et appréciés de manière inexacte. Elle reproche au premier juge d'avoir inversé le fardeau de la preuve en considérant qu'il incombait à la locataire de prouver le caractère abusif du congé. Elle se plaint également d'une mauvaise application des art. 269a let. a CO et 11 al. 1 OBLF dans le cadre de l'appréciation des exemples comparatifs relatifs au niveau des loyers du quartier.

A l'appui de son appel, la bailleuse produit diverses demandes d'information à des régies, formulées par courrier électronique de son conseil du 7 décembre 2016, en lien avec les exemples de logement comparatifs.

- b.** Dans sa réponse du 19 février 2018, B_____ (ci-après : la locataire) conclut au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

La locataire expose que le fardeau de la preuve d'une augmentation de loyer non abusive repose sur la bailleresse, qui a échoué à prouver celle-ci, tant sous l'angle du calcul de rendement que sous l'angle des loyers du quartier. Selon elle le congé viole l'art. 271a al. 1 let. a et b CO, dès lors que le congé est intervenu après qu'elle ait réclamé des travaux et refusé de supporter une hausse de loyer.

c. Par réplique du 13 mars 2018, la bailleresse persiste dans ses conclusions d'appel et produit de nouvelles pièces, soit quatre annonces locatives provenant pour deux d'entre elles d'une régie de la place et pour les deux autres de sites internet. Pour chacune, on ignore la date de parution et la réplique ne se prononce pas sur la recevabilité de ces pièces nouvelles.

d. Par duplique du 30 avril 2018, la locataire persiste dans ses précédentes écritures, tout en faisant valoir que les pièces nouvelles produites par la bailleresse sont irrecevables. Elle proteste, en outre, contre le fait qu'on lui ait notifié un congé plutôt qu'une hausse de loyer qui n'aurait pas fait peser le même poids sur ses épaules.

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe le 2 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de bail du 12 juin 1997, A_____, bailleresse, et [B_____], locataire, ont convenu de la location d'un appartement de 180 m² environ au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, dès le 15 juin 1997. La durée du bail était de trois ans, soit au 30 juin 2000, renouvelable d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance. Le loyer convenu s'élevait à 48'000 fr. par an, soit 4'000 fr. par mois, provision pour chauffage et eau chaude non comprise. Selon l'avis de fixation du loyer initial du 12 juin 1997, le logement comporte 7,5 pièces. La destination des locaux est l'habitation bourgeoise.

b. Le _____ 1997, [B_____] a modifié sa raison sociale en B_____.

c. Par courrier du 2 mai 2012, B_____ a requis l'exécution de travaux d'entretien.

d. Par courrier du 13 août 2012, A_____ a indiqué que dans le cadre de la reconduction du bail fin juin 2013, elle souhaitait remettre le loyer à jour, tout en prenant acte sur le plan formel de la modification de la raison sociale de la locataire. Elle a expliqué que le loyer actuel se situait en dessous du loyer du marché et a proposé de le porter à la somme mensuelle de 5'500 fr. charges non comprises dès le 1^{er} juillet 2013, le bail étant alors conclu pour une durée de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Des travaux de rénovation significatifs pourraient alors avoir lieu.

e. Par courrier du 25 décembre 2012, B_____ a détaillé les travaux qu'elle réclamait afin de remédier aux défauts de la chose louée, sans modification de loyer.

f. Par courrier du 10 janvier 2013, A_____ indiqua que l'entretien courant des locaux loués avait été effectué par le bailleur, que le loyer actuel fixé à 4'000 fr. charges non comprises se trouvait en dessous des loyers du quartier et que dès lors, le bail ne serait pas reconduit à l'échéance du mois de juin 2013, la bailleuse souhaitant entreprendre une rénovation majeure du logement. Il avait proposé la conclusion d'un nouveau bail comportant un loyer plus élevé. Comme la locataire ne s'était pas prononcée, les travaux prévus n'avaient pas pu être planifiés. La proposition d'augmentation du loyer de 1'000 fr. après travaux était équitable et toujours valable.

Le contenu de ce courrier a été confirmé par pli du 27 février 2013.

g. Le 28 mars 2013, la bailleuse a résilié le bail de la locataire avec effet au 30 juin 2013, cet avis de résiliation a été reçu le 29 mars 2013.

h. Par courrier du 23 avril 2013, A_____ a adressé à la locataire un descriptif des travaux de peinture et de parquet prévus et l'a invitée à indiquer rapidement si elle entraînait en matière ou non sur les conditions énoncées par la bailleuse depuis des mois.

i. La locataire a contesté la résiliation de bail par requête adressée le 29 avril 2013 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. A la suite de l'autorisation de procéder délivrée le 19 septembre 2013, la procédure a été introduite au Tribunal des baux et loyers le 21 octobre 2013. La locataire s'y plaignait d'une violation de l'art. 271a al. 1 let. a et b CO, sans toutefois faire expressément référence au congé-pression, ni argumenter clairement sur point.

j. Par courrier du 3 juillet 2013, A_____ a expliqué qu'une erreur de plume s'était glissée dans certaines correspondances, le nouveau loyer requis s'élevant à 5'500 fr. par mois et non pas 5'000 fr. par mois, comme indiqué par erreur. Prenant acte de ce que la proposition avait été refusée, il était relevé que l'erreur ne portait pas à conséquence.

k. Par la suite, du mois de juillet 2013 au mois d'octobre 2013, les parties ont échangé différentes communications au sujet de l'exécution de certains travaux dans le logement litigieux.

l. Par mémoire réponse du 28 mars 2014, la bailleuse a conclu à la validité du congé notifié le 29 mars pour le 30 juin 2013 et au refus de toute prolongation de bail en faveur de la locataire. A l'allégué de la locataire selon lequel l'exécution de travaux de rénovation avait été conditionnée à une majoration de loyer à

5'500 fr. par mois, et à son indexation, la bailleuse a soutenu que le courrier y relatif du 13 août 2012 n'avait fait que confirmer par écrit la volonté communiquée oralement de longue date de ne pas renouveler le bail à son échéance du mois de juin 2013, et cas échéant de conclure un nouveau bail avec la locataire à de nouvelles conditions, après rénovation complète de l'appartement. Selon la bailleuse, les conditions du nouveau bail avaient d'ailleurs déjà fait l'objet de discussions entre les parties au début de l'année 2012, sans que la locataire ne se détermine. Elle a fait valoir que les travaux d'entretien n'avaient été réclamés par la locataire qu'à la suite des discussions orales intervenues entre les parties. Elle a qualifié le logement de luxueux, de sorte que les dispositions protectrices en matière de loyer ne s'appliquaient pas. Le congé était selon elle valable, étant relevé que la demande de travaux d'entretien était postérieure à une communication verbale de la bailleuse quant à sa volonté de résilier le bail pour l'échéance, de sorte que la locataire prétendait de mauvaise foi que le congé faisait suite à une demande de travaux.

m. Lors de l'audience du 20 juin 2014 du Tribunal, la locataire a requis l'administration de différentes preuves, soit l'audition de témoins et l'inspection locale. La bailleuse a signalé avoir procédé à la résiliation du bail de la locataire de manière extraordinaire en raison d'un défaut de paiement du loyer et sollicité la suspension de la cause jusqu'à droit jugé à ce sujet, ce à quoi les locataires se sont opposés. A l'issue de l'audience, le Tribunal a suspendu la procédure dans l'attente de la décision relative à la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer, ce qui a été confirmé par ordonnance de suspension du 30 juin 2014.

n. Par ordonnance du 3 mars 2016, le Tribunal a repris la procédure, la bailleuse ayant fait savoir que les procédures liées à la résiliation de bail extraordinaire avaient pris fin par arrêt de la Cour de justice du 18 janvier 2016, qu'elle avait renoncé à remettre en cause.

o. Le Tribunal a tenu une audience le 15 avril 2016 lors de laquelle la bailleuse a requis de pouvoir se prononcer par écrit sur les demandes de calcul de rendement et d'inspection locale. Elle a exposé que le motif du congé était de pouvoir relouer à l'échéance du bail l'appartement à de nouvelles conditions qui correspondaient à celles du marché, après d'éventuels travaux. De la sorte, elle s'opposait à une inspection locale, à ce qu'un calcul de rendement soit effectué, de même qu'à l'audition des deux témoins requis. Elle a indiqué que l'immeuble ayant été construit au XVII^e siècle et acquis il y a près de trente ans, il n'était pas possible d'effectuer un calcul de rendement.

Les locataires ont persisté dans leur demande d'administration des preuves portant sur un calcul de rendement, et à défaut, à ce que soient produits les exemples comparatifs de loyers du marché.

Le Tribunal a ordonné une inspection locale, la production des pièces nécessaires à un calcul de rendement ou, si l'acquisition remontait à près de cinquante ans comme indiqué, la production d'exemples de logements comparatifs. Il a attiré l'attention de la bailleuse sur les exigences de la jurisprudence fédérale à cet égard et renoncé par appréciation anticipée des preuves aux autres moyens d'instruction sollicités. Cette décision a été confirmée par ordonnance du 3 juin 2016.

p. Le Tribunal a procédé à une inspection locale le 19 mai 2016, dont le contenu n'est pas pertinent pour la solution du litige.

q. Le 14 octobre 2016, la bailleuse a déposé une écriture et des pièces, dont le contenu n'est pas pertinent pour la solution du litige.

r. Par mémoire du 29 novembre 2016, la locataire a critiqué le calcul de rendement effectué par la bailleuse rappelant notamment que la bailleuse n'était titulaire que d'un usufruit cédé pour 7'750'000 fr. et contestant différents points du calcul. Elle a également critiqué les exemples comparatifs produits.

s. La bailleuse a déposé un mémoire et des pièces complémentaires le 12 décembre 2016. Elle a soutenu que les ayants droit économiques de la bailleuse sont C_____ et D_____. La société en commandite portant leur nom était nue-propriétaire de l'immeuble et débitrice des cédules hypothécaires pour un montant de 6'100'000 fr., selon une reconnaissance de dette du 20 juin 2006. Selon une attestation de la société E_____ SA du 12 décembre 2016, C_____ et D_____, suite au décès de F_____ intervenu le _____ 2015, étaient les ayants droit économiques de A_____ SA, de G_____ SA, de H_____ SA et de la société en commandite C_____, D_____ ET COMPAGNIE.

La bailleuse a également produit une attestation de E_____, organe de révision de A_____, attestant de ce que les comptes de pertes et profits détaillés pour les années 1997 à 2015 reflétaient parfaitement les comptes annuels des années concernées. Elle a encore produit une attestation établie par ses soins selon laquelle I_____ est le concierge de l'immeuble, moyennant un salaire brut de 6'500 fr. par mois payé 13 mois par an en 2015. Enfin, elle a produit les baux de deux locataires de l'immeuble. Ces documents sont toutefois caviardés, les années et montants de loyer n'y figurant pas.

S'agissant des loyers usuels du quartier, la bailleuse a produit des extraits internet du Registre foncier mentionnant les propriétaires des différents logements fournis à titre de comparaison, ainsi qu'un courrier électronique d'une régie de la place refusant de transmettre plus d'informations au sujet de l'un des exemples comparatif produit, en particulier le loyer du précédent locataire.

t. Lors de l'audience du 6 avril 2017, la bailleresse a produit une annonce de logement portant sur un appartement [du même quartier], considérant qu'il s'agissait d'un exemple comparatif supplémentaire.

La gérante de la bailleresse a déclaré qu'au début de l'année 2012, elle avait entamé des discussions avec la locataire concernant le bail du logement litigieux dont le loyer n'avait pas été augmenté depuis le 1^{er} février 1995, soit avant même la conclusion du bail avec B_____. Elle avait l'intention de procéder à une remise en état complète de l'appartement et d'ajuster le loyer au prix actuel, de sorte qu'elle avait eu des discussions verbales début 2012 et a proposé un loyer de 5'500 fr. moyennant l'exécution de travaux. Elle n'avait plus eu de nouvelles de la locataire jusqu'au courrier de mai 2012 auquel elle avait donné suite en août 2012, proposant certains travaux qui avaient été exécutés. Par la suite, elle n'avait plus eu de nouvelles de la locataire jusqu'en décembre 2012. Pour faire avancer le dossier, elle avait décidé de résilier le bail à la fois pour exécuter les travaux et reconclure, cas échéant, un nouveau bail avec la locataire. Il s'agissait également de rectifier le nom de la société locataire. Les travaux envisagés consistaient principalement à refaire la cuisine ainsi que les sanitaires pour les remettre au goût du jour et effectuer des travaux de parquet et de peinture. De tels travaux nécessitaient le départ de la locataire. Finalement, en 2013, seuls des travaux d'entretien avaient été exécutés, les travaux de rénovation ayant été suspendus. Aucune autorisation n'avait été requise et les travaux de rénovation n'avaient pas été budgétés, ni n'avaient fait l'objet de demandes de devis, dans l'attente de la décision de la locataire.

A l'origine du bail, un dénommé J_____ (organe de la locataire) était célibataire et la bailleresse ignorait s'il s'agissait de sa résidence principale ou secondaire, mais il était souvent absent de longues périodes. Par la suite, son épouse avait habité l'appartement avant d'y revenir depuis l'été passé. Le conseil de la locataire a expliqué que l'appartement était actuellement occupé par l'épouse, les époux étant séparés au bénéfice d'un jugement de mesures protectrices de l'union conjugale.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné la production du dispositif du jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale avec les plaidoiries finales écrites, a clôturé l'administration des preuves et fixé un délai aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

u. Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 30 mai 2017, persistant chacune dans leurs conclusions précédentes. La locataire a produit à cette occasion le dispositif du jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale concernant les époux J_____, lequel attribue à l'épouse la jouissance exclusive du domicile conjugal sis _____ à Genève. Elle a conclu en complément à ses

précédentes conclusions, à la constatation de la nullité du congé, au vu des règles de protection du logement de la famille.

v. La bailleresse a encore écrit au Tribunal le 1^{er} juin 2017 afin de produire une attestation de l'Office de la population selon lequel le dénommé J_____ n'était plus domicilié dans le canton de Genève, ainsi que le 14 juin 2017, répliquant aux plaidoiries finales écrites de la locataire et contestant le caractère de logement familial de l'objet loué.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, 2^{ème} édition, n. 9 ad art. 308 CPC).

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

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 49'800 fr.

De la sorte et compte tenu du délai de protection de trois ans précité, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (49'800 fr. x 3 ans = 149'400 fr.).

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

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

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit une pièce n° 2 à l'appui de son mémoire, qui consiste dans les demandes d'information faites à des tiers par courrier électronique du 7 décembre 2016. Ces courriers auraient ainsi manifestement pu être produits devant l'autorité de première instance, avant la clôture de l'instruction survenue le 6 avril 2017, ce d'autant qu'elle a encore produit des pièces le 12 décembre 2016, de sorte que rien ne l'empêchait de verser à cette occasion les courriers électroniques envoyés plusieurs jours auparavant.

La pièce n° 2 produite par l'appelante à l'appui de son appel sera ainsi écartée de la procédure.

Elle a également produit de nouvelles pièces numérotées 3 à 6 à l'appui de sa réplique du 13 mars 2018, soit des annonces immobilières.

Dès lors que l'on ignore à quelle date lesdites annonces ont été publiées et que l'appelante ne s'exprime pas sur leur recevabilité, il convient d'écarter également lesdites pièces de la procédure.

- 3. 3.1** En principe, les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités).

S'agissant d'une résiliation du bail motivée par la volonté de relouer la chose moyennant un loyer plus élevé, la jurisprudence distingue selon que la chose soit relouée au locataire actuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_547/2015 du 14 avril 2016 consid. 2.1.1) ou à un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

3.2 L'art. 271a al. 1 let. b CO prohibe le congé-pression, soit le fait de placer le locataire face à l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 2 i.f.; sous l'ancien droit, ATF 115 II 484 consid. 3c). Il importe peu que la modification recherchée soit licite ou non; c'est le moyen utilisé qui est en soi répréhensible (LACHAT, Le bail à loyer, 2005, p. 742 n. 5.3.2; cf. ATF 115 II 83 consid. 4c). Il doit exister un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en modification du contrat. L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté du bailleur n'est pas déterminant : la hausse de loyer exigée peut donc être antérieure, concomitante ou postérieure au congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 2.1, in CdB 2005 p. 33; ATF 115 II 83).

Le locataire qui veut faire annuler la résiliation doit alors prouver les faits permettant de conclure qu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). Il doit en particulier établir le lien entre le congé et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention. Cette preuve, qui se rapporte à un fait relevant du for intérieur, peut résulter d'indices (arrêt du Tribunal fédéral précité 4C_343/2004 consid. 2.1).

Cela étant, le bailleur doit motiver la résiliation si le locataire congédié le demande (art. 271 al. 2 CO), et doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 135 III 112 ibidem; 120 II 105 consid. 3c). S'il ne collabore pas ou ne fournit aucun motif, le juge peut en déduire dans le cadre de l'appréciation des preuves que le congé ne repose sur aucun motif valable (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_345/2007 consid. 2.4.3; ATF 125 III 231 consid. 4b). Dans la mesure où il invoque dans la discussion un fait favorable à sa thèse, le bailleur doit en prouver la véracité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.2).

3.3 Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite. Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que

méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110; plus récemment, cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004, traduit in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C_267/2002 du 18 novembre 2002, reproduit in SJ 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264).

Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004, traduit in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2).

Au cas où un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie 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. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux exigences de la maxime inquisitoriale sociale (désormais prévue par l'art. 247 al. 2 CPC), que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (désormais à l'art. 247 al. 2 CPC), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C_61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2 p. 37).

- 3.4** **3.4.1** En l'espèce, le Tribunal a retenu, sans être contredit en appel, que le congé n'était pas motivé par un projet de travaux, mais par la volonté d'augmenter le loyer. Il a également retenu qu'en tout état de cause, le projet de travaux n'aurait pas été suffisamment concret pour constituer un motif sérieux au sens de la jurisprudence.

Dans la mesure où cet élément n'est pas contesté en appel, il n'y sera pas revenu.

3.4.2 Le Tribunal a ensuite examiné la question du congé économique donné à un locataire pour relouer à un loyer plus élevé à un nouveau locataire.

Il ressort toutefois de l'état de fait que la réelle motivation consistait à augmenter le loyer des locataires en place et non celui d'un nouveau locataire.

Cette conclusion ressort des déclarations de l'appelante à l'audience du 6 avril 2017, lors de laquelle elle a expliqué avoir proposé d'augmenter le loyer à la locataire en place, tout d'abord oralement puis par écrit. La décision de résilier le bail avait été prise pour faire «bouger les choses» et reconclure un nouveau bail avec l'intimée elle-même. Selon elle également, il s'agissait de rectifier les noms de la société locataire, qui avaient été modifiés depuis la conclusion du bail initial.

C'est donc bien avec la locataire qu'un nouveau bail prévoyant un loyer plus élevé devait être conclu.

Cette même conclusion résulte des courriers de l'appelante des 13 août 2012 et 10 janvier 2013, soit avant la résiliation du bail, ainsi que du 23 avril 2013, soit après la résiliation du bail, mais pendant le délai de contestation de ladite résiliation. L'appelante y priait en effet l'intimée d'y accepter une augmentation du loyer.

Comme rappelé dans la jurisprudence précitée, lorsqu'il s'agit d'un congé-pression, soit du fait de placer le locataire devant l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux, au sens de l'article 271a al.1 let. a et b CO, il importe peu que la modification de loyer recherchée soit ou non licite, le moyen utilisé étant en soit répréhensible.

Il suit de là que le congé notifié contrevient à l'article 271 a al. 1 let. a et b CO, de sorte qu'il doit en conséquence être annulé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la justification de la hausse de loyer. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé par substitution de motifs.

- 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 16 janvier 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/1071/2017 rendu le 28 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9688/2013.

Déclare irrecevable les pièces produites par la bailleuse en appel sous n° 2 à 6.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid 1.2.