

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9242/2014

ACJC/903/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 24 JUIN 2016

Entre

Madame A _____ **et B** _____, sises _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 novembre 2015, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

C _____, p.a. _____ (GE), intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.06.2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 4 novembre 2015, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ et B_____ le 15 avril 2014 pour le 30 septembre 2015 pour l'arcade d'environ 51 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de cinq ans, soit jusqu'au 30 septembre 2020 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédiée le 7 décembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement. Elles sollicitent son annulation ainsi que l'annulation du congé qui leur a été notifié le 15 avril 2014, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans leur soit accordée.

b. Dans sa réponse à l'appel, C_____ conclut au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a produit deux pièces nouvelles, à savoir des jugements rendus par le Tribunal les 4 novembre et 9 décembre 2015 dans des causes l'opposant à d'autres locataires des arcades de son immeuble.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 19 février 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 15 septembre 1995, D_____, locataire, a signé avec C_____, bailleuse, un contrat de bail portant sur la location d'une arcade commerciale d'environ 51 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} octobre 1995 au 30 septembre 2000, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

Le loyer a été fixé à 15'168 fr. par année.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un commerce de traiteur et de petite restauration et exploités comme kebab à l'enseigne "E_____".

L'immeuble est géré par la régie F_____ (ci-après également : la régie).

b. Par contrat du 3 septembre 1996, le bail a été transféré à G_____ à compter du 1^{er} septembre 1996.

c. Par avenant du 19 mars 2012, A_____, fille de G_____, personnellement et en qualité de titulaire de l'entreprise individuelle B_____, a repris le bail de G_____ avec effet immédiat.

d. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est composé de trois arcades, dont l'une est affectée à l'exploitation du kebab en question, une autre à l'exploitation d'une boulangerie et la troisième à l'exploitation d'un magasin de produits provenant de Turquie.

e. Par avis officiel du 15 avril 2014, C_____ a résilié le bail de A_____ et de B_____ pour la prochaine échéance, soit le 30 septembre 2015.

Le même jour, les baux des deux autres arcades ont également été résiliés pour leurs échéances respectives des 30 novembre et 31 décembre 2014.

f. Interpellée par A_____ sur le motif du congé, la bailleuse a répondu par courrier du 29 avril 2014 qu'elle entendait procéder à une réorganisation totale du rez-de-chaussée de l'immeuble, en réunissant les trois arcades afin de les louer à un seul locataire.

g. Par requête déposée le 8 mai 2014 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non-conciliée lors de l'audience du 10 juillet 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 juillet 2014, A_____ et B_____ ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule le congé et, subsidiairement, à ce qu'il leur accorde une prolongation de bail de six ans échéant au 30 septembre 2021.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont allégué notamment que le motif du congé ne serait qu'un prétexte. Elles ont également invoqué la durée importante du contrat de bail et le fait que la résiliation les mettait dans une situation extrêmement délicate, l'exploitation de cette arcade étant l'unique activité professionnelle de A_____ et de son époux, étant précisé que cette dernière y était particulièrement attachée puisqu'elle avait repris l'exploitation de son père.

h. Par mémoire réponse du 18 août 2014, la bailleuse a conclu à la validité du congé et s'est opposée à toute prolongation. Elle a allégué qu'elle avait comme projet de réunir les trois arcades du rez-de-chaussée pour n'en faire qu'une, car elle n'était plus satisfaite de l'image donnée à son immeuble par les arcades actuelles. Elle entendait procéder à une réorganisation totale du rez-de-chaussée de son immeuble et lui conférer un standing supérieur en réunissant les trois arcades et louer la nouvelle surface à un seul locataire.

Elle a notamment produit des plans du rez-de-chaussée de l'immeuble, tant de la situation actuelle que de la réorganisation prévue des locaux.

i. Lors de l'audience du 29 octobre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a déclaré être mère de deux enfants et en attendre un troisième. Elle exploitait l'établissement avec son époux. Elle avait arrêté ses études pour reprendre le commerce de son père et se demandait pourquoi la régie ne lui avait rien dit lorsqu'elle avait repris le commerce. Il s'agissait de leur seule source de revenus. Elle avait entrepris des démarches pour trouver de nouveaux locaux, mais n'avait pas l'argent nécessaire à l'achat d'un fonds de commerce. Elle se demandait s'il ne s'agissait pas simplement d'essayer de la faire partir car elle avait eu quelques conflits avec l'exploitant de l'arcade voisine.

H_____, représentant de la régie, a déclaré que l'idée était de donner une meilleure image à l'immeuble en réunissant les trois arcades en une seule avec une exploitation qui correspondait à une mise en valeur de l'immeuble. Le prix au mètre carré des trois arcades était de 445 fr., ce qui était au-dessus du prix moyen dans le quartier qui était de 350 à 380 fr., de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une "affaire financière". Il était faux de dire que le bail aurait été résilié en raison de problèmes de voisinage de la locataire vu que le bail de la troisième arcade avait lui aussi été résilié alors que son exploitant n'était pas lié aux disputes.

Le conseil de la bailleresse a ajouté que sa mandante n'avait pas encore déposé de demande d'autorisation de construire en raison des procédures en cours. L'ingénieur avait fait un projet uniquement concernant la réunion des trois arcades, l'objectif étant de louer les locaux dans un état brut et que le nouveau locataire puisse aménager les locaux à sa guise. La bailleresse aurait aimé, si possible, louer ceux-ci à un boulanger-pâtisier qui puisse y installer son laboratoire, une partie vente et un tea-room.

j. Le Tribunal a entendu différents témoins. Il ressort de leurs déclarations les éléments essentiels suivants.

I_____, sœur de la locataire, a déclaré avoir exploité le commerce depuis 2005, jusqu'à ce que sa sœur obtienne la patente en 2012. Avant 2005, elle et sa sœur aidaient déjà leur père dans l'exploitation du commerce. Son père avait effectué des travaux de rénovation pour l'acquisition du fonds de commerce. Elle ignorait leur montant mais elle savait que son père avait investi une partie de son 2^{ème} pilier. Tant ses parents, qui habitaient juste au-dessus du restaurant, que la famille de sa sœur vivaient des revenus de cette exploitation. L'impact financier serait donc lourd si sa sœur venait à être contrainte à abandonner ce commerce.

J_____, ingénieur civil, a déclaré avoir été mandaté par la régie deux ans auparavant pour procéder à l'élaboration d'un projet visant à réunir trois arcades à cet endroit et avait établi des plans. Aucune demande d'autorisation n'avait été déposée. A ce jour, le projet était réalisable, l'objectif étant de rendre ces trois

arcades conformes aux règlements en vigueur (sécurité feu, voies de fuite, etc.). Il ignorait ce qui était prévu dans les locaux après la réunion des trois arcades.

K_____, boulanger-pâtissier depuis 33 ans à Genève, a déclaré qu'il gérait plusieurs établissements en ville exploités en tant que boulangerie-pâtisserie-tea-room avec restauration. Il était depuis cinq ans à la recherche de tout établissement d'une surface d'au minimum 120 m² pour créer d'autres établissements pour maintenir et rééquilibrer son activité qui subissait des baisses depuis trois ans. Il était à cet effet en contact notamment avec la régie qui lui avait proposé la surface réunie des trois arcades. C'était la surface qui l'intéressait dans un premier temps dans ces locaux. Le couloir principal qui sépare les arcades ne lui posait pas de problèmes car derrière, les arcades étaient communicantes. Dès que les arcades seraient vides, il entrerait en matière pour les louer. Il n'avait pas vu les arcades, mais uniquement étudié les plans. Il était difficile de trouver des locaux à Genève pour exploiter une boulangerie avec un atelier de préparation car il fallait créer une ventilation complète et indépendante. Economiquement parlant, il était indispensable de créer les trois activités boulangerie-pâtisserie-salon de thé. Ceci pouvait se faire dans les arcades en question.

L_____ a déclaré être la comptable de l'entreprise à l'enseigne B_____ depuis le début. Le chiffre d'affaires sur les trois dernières années était de l'ordre de 150'000 fr. à 200'000 fr. par année. Il s'agissait d'une affaire familiale qui avait toujours bien fonctionné et qui permettait à la famille de vivre normalement. A_____ était la patronne et son mari était salarié. G_____ avait à l'époque repris le fonds de commerce et procédé en 1997 à des installations pour un montant total de l'ordre de 100'000 fr. à 150'000 fr. Il y avait régulièrement des travaux d'entretien, mais le témoin n'était pas capable de préciser lesquels, ni leur montant. Lorsque A_____ avait repris l'exploitation, il y avait eu très peu de frais, de l'ordre de 10'000 fr. Les investissements étaient amortis à ce jour. Un montant de 70'000 fr. de *goodwill* avait été laissé à G_____, mais ce montant n'apparaissait plus aujourd'hui car A_____ n'avait pas payé de fonds de commerce, étant sa fille.

k. Lors de l'audience du 30 septembre 2015, il a été procédé à la comparution personnelle de la bailleresse.

M_____, administrateur de la bailleresse, a déclaré que la décision de réunir les trois arcades avait été prise lors d'une rencontre avec l'actionnaire unique en 2013 et qu'il pensait que ceci était dans le but de la société.

H_____, représentant de la régie, a déclaré que l'actionnaire unique, qu'il avait régulièrement au téléphone, lui parlait depuis plusieurs années de la problématique de ces arcades, notamment d'un point de vue d'image. Les arcades étaient hétéroclites, ce qui entraînait une dévalorisation de l'immeuble. L'idée venait donc de l'actionnaire principal. Dans ce genre de situation, l'aménagement

se faisait par le locataire, en accord avec le bailleur. Les travaux étaient réalisés par le repreneur lorsqu'il y avait accord sur le projet; c'était dans ce sens qu'il fallait entendre les termes de "locaux bruts" utilisés pour expliquer l'état dans lequel les locaux seraient repris.

l. Par mémoires des 30 octobre et 2 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

m. Dans son jugement du 4 novembre 2015, le Tribunal a considéré que l'instruction de la cause avait permis de confirmer le motif du congé annoncé par la bailleuse pour récupérer le local loué, soit de réunir les trois arcades du rez-de-chaussée pour en faire un grand espace destiné à l'exploitation d'un tea-room, laboratoire et salle de vente. Ce motif n'avait pas varié depuis la notification du congé et les modifications structurelles envisagées étaient cohérentes avec le résultat que cherchait à atteindre la bailleuse, à savoir l'obtention d'un espace suffisamment spacieux pour qu'un tea-room-boulangerie puisse s'y installer et ainsi obtenir une valorisation de l'immeuble. Le représentant de la régie avait expliqué que la bailleuse voulait donner une nouvelle image à l'immeuble en aménageant différemment le rez-de-chaussée. Le projet de la bailleuse a également été rapporté par le témoin J_____, ingénieur contacté par la régie pour établir les plans du projet. De plus, les baux des deux autres arcades avaient été résiliés en même temps pour leur prochaine échéance, ce qui tendait à démontrer la véracité du motif invoqué. En tout état, rien ne permettait d'affirmer, à l'époque de la notification du congé, que le réaménagement envisagé était un projet fictif ou ne servait que de prétexte pour justifier le congé. Aucun élément ne permettait, au moment du congé, d'inférer que la réunion des trois arcades envisagée était d'emblée vouée à l'échec et serait catégoriquement refusée par les autorités administratives. Le locataire ne le soutenait d'ailleurs pas. Compte tenu de l'ensemble de ces considérations, le motif invoqué à l'appui du congé était sérieux et répondait à un intérêt digne de protection, de sorte que la validité dudit congé devait être admise.

Quant à la prolongation requise, au vu de l'ensemble des circonstances, notamment du fait que, d'une part, la famille de la locataire exploitait les locaux depuis dix-neuf ans et que ledit commerce entretenait non seulement la famille mais également les parents de A_____ et que, d'autre part, la bailleuse n'avait pas invoqué une urgence particulière à la réalisation de ce projet, pour lequel elle ne s'était pas encore vue délivrer les autorisations de construire, le Tribunal a considéré qu'une unique prolongation de cinq ans conciliait de manière équitable les intérêts des parties.

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).

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

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 15'168 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** 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. Il convient néanmoins de relever ce qui suit.

- 1.3** B_____ est une entreprise individuelle.

Une entreprise individuelle n'a pas d'indépendance juridique par rapport à l'entrepreneur et les droits et obligations contractés au nom de l'entreprise individuelle lient l'entrepreneur (RUEDIN, Droit des sociétés, 2007, n. 371 p. 67). La question de la capacité d'être partie et d'ester en justice fait partie des conditions de recevabilité (art. 59 al. 2 let. c CPC), lesquelles doivent être examinées d'office (art. 60 CPC).

En tant que telle, l'entreprise individuelle exploitée par A_____ n'a pas de personnalité juridique et n'est pas titulaire de droits ou d'obligations résultant du contrat de bail. La qualité des parties sera dès lors rectifiée en ce sens que l'entreprise individuelle B_____ ne sera pas inscrite comme partie à la procédure.

- 1.4** 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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, l'intimée a déposé deux pièces nouvelles, à savoir des jugements du Tribunal rendus après la date à laquelle ce dernier a gardé à juger la présente cause. Elles sont dès lors recevables.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

2. L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue au motif que le Tribunal n'aurait pas examiné les griefs qu'elle avait soulevés.

2.1 Le droit d'être entendu implique aussi l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents; le droit d'être entendu est violé s'il ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2b p. 102 s.; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, il ressort du jugement attaqué que le Tribunal a discuté les différents aspects du litige et indiqué les motifs qui l'ont guidé. Il ne saurait donc être retenu qu'il n'a pas motivé sa décision conformément aux exigences requises, même s'il n'a pas discuté tous les moyens invoqués par l'appelante.

Le grief sera rejeté.

3. L'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO. Elle fait valoir que le motif du congé ne serait qu'un prétexte et consacrerait une grossière disproportion des intérêts. La réorganisation invoquée à l'appui de la résiliation ne modifiait pas la destination actuelle des locaux et l'intérêt de l'intimée à la rupture des relations contractuelles était tenu dans la mesure où il visait uniquement à donner une nouvelle image au bien de l'intimée, alors que l'exploitation de son commerce était l'unique source de revenu de sa famille.

3.1 Dans un bail de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé. La résiliation

ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Elle ne nécessite aucune menace de résiliation préalable, mais elle est annulable si elle contrevient aux règles de la bonne foi (cf. art. 266a et 271 al. 1 CO).

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62).

En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au 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. La résiliation est toutefois annulable lorsque le projet de transformation invoqué par le bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_391/2014 du 29 octobre 2014 consid. 2).

Dans une affaire dans laquelle le propriétaire d'un bien immobilier avait résilié le bail du locataire exploitant une brasserie au motif qu'il souhaitait adapter "l'image" de son bien immobilier en considération de la "profonde évolution" du quartier, le Tribunal fédéral a relevé qu'il n'était pas notoire ni prouvé que le quartier concerné eût subi une mutation très importante, au point de lui faire perdre le caractère qui était le sien à l'époque de la conclusion du contrat, que le propriétaire ne prévoyait pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public, qu'il n'avait pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé et qu'on ne saurait présumer qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Dès

lors, le "changement d'image" souhaité ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

Pour dire si un congé est ou non abusif et, partant, juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Il faut également connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 131 III 535 consid. 4.3 p. 540; 130 III 699 consid. 4.1 p. 702).

3.2 En l'espèce, l'intimée a allégué avoir pour projet de réorganiser le rez-de-chaussée de son immeuble en réunissant les trois arcades existantes et en louant la nouvelle surface à un seul locataire. Elle a invoqué ce projet de manière constante et il ne paraît pas irréalisable, ainsi que l'a relevé le Tribunal. Cela étant, l'intimée soutient que la réorganisation souhaitée a pour but d'améliorer l'image de l'immeuble et d'obtenir une meilleure valorisation de son bien.

Elle n'a toutefois apporté aucun élément permettant de retenir que le caractère "hétéroclite" des arcades dévaloriserait l'immeuble et, à l'inverse, que la réunion des trois commerces actuels en un seul conférerait à celui-ci une meilleure image et un standing supérieur. Elle n'a, par exemple, pas produit d'estimation de la valeur de son immeuble avant et après la réunion des trois commerces en un seul et l'augmentation de ladite valeur apparaît purement hypothétique. En tout état de cause, le représentant de la régie en charge de la gestion de l'immeuble a déclaré devant le Tribunal qu'il ne s'agissait pas d'une "affaire financière", ce qui semble indiquer que l'intimée recherche non pas une amélioration de la valeur économique de son immeuble, mais simplement esthétique.

Un des locaux est déjà loué pour l'exploitation d'une boulangerie et c'est précisément une boulangerie-pâtisserie-tea-room qui occuperait la nouvelle surface, de sorte qu'on ne voit pas en quoi l'immeuble serait valorisé du seul fait de la réunion des trois locaux en un seul. En outre, même après la réunion des surfaces, l'immeuble concerné n'en resterait pas moins situé hors de l'hypercentre de la ville de Genève et ses boutiques de luxe, dans un quartier et sur une avenue en particulier qui ne sont pas particulièrement luxueux.

Pour le surplus, l'intimée n'a pas fait valoir que la résiliation était, par exemple, destinée à faciliter et à rationaliser la gestion de son bien immobilier en réduisant le nombre de ses locataires de trois à un seul. Elle a par ailleurs expressément déclaré qu'elle ne résiliait pas le bail de l'appelante pour obtenir des loyers plus élevés. L'intimée a également soutenu que la résiliation du bail n'était pas motivée par les différends que l'appelante avait pu avoir avec l'exploitant de l'arcade voisine.

A l'inverse, il n'est pas contesté que l'appelante exploite un commerce qui est son unique source de revenu et il n'a pas été allégué qu'elle aurait déjà eu des retards dans le paiement des loyers ou qu'elle aurait causé des dommages aux locaux loués.

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Si le droit d'un propriétaire de résilier le bail de son locataire pour gérer différemment son bien n'est pas discutable, la disproportion des intérêts, en l'espèce, entre, d'une part, l'intimée qui recherche, à la suite de la réunion de ses trois locaux commerciaux, une simple amélioration, hypothétique, de l'image de son bien immobilier, à l'exclusion de toute augmentation de sa valeur économique, et celui de la locataire, qui exploite un commerce qui est son unique source de revenu, doit être qualifiée de grossière.

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera annulé et le congé litigieux sera annulé.

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 7 décembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1187/2015 rendu le 4 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9242/2014-6-OSB.

Dit que B_____ n'est pas partie à la procédure.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué.

Cela fait et statuant à nouveau :

Annule le congé notifié à A_____ et B_____ le 15 avril 2014 pour le 30 septembre 2015 pour l'arcade d'environ 51 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____ (GE).

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.