

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14180/2015

ACJC/926/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 2 AOÛT 2017

Entre

A_____, ayant son siège _____ (AG), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 novembre 2016, comparant par Me Joachim LERF, avocat, rue des Alpes 44, case postale 953, 1701 Fribourg, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège _____ (GE), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.08.2017.

EN DROIT

- A.** Par jugement JTBL/1067/2016 du 17 novembre 2016, expédié pour notification aux parties le 21 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié par A_____ à B_____ le 15 juin 2015 pour le 31 juillet 2016 concernant le local à destination d'un salon de coiffure et beauté, d'une surface de quelques 328 m², au 1^{er} entresol de l'immeuble sis Rue C_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a octroyé à B_____ une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 juillet 2022 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que le motif de congé invoqué par A_____ - reprendre possession de la surface du salon de coiffure pour installer des commerces de vente d'accessoires ou de confection, dans le cadre de la nouvelle stratégie commerciale de A_____ consistant à se spécialiser dans la vente de produits hauts de gamme - ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. A_____ avait démontré sa volonté de dédier l'ensemble de ses espaces de vente à des marques de haut de gamme ceci dans une nouvelle optique commerciale.

Un déménagement à trop brève échéance était de nature à faire perdre à B_____ une part importante de sa clientèle, compte tenu notamment de la localisation privilégiée du salon de coiffure et de sa clientèle, de sorte qu'il y avait lieu de lui accorder une unique prolongation de six ans jusqu'au 31 juillet 2022 afin de lui laisser le temps nécessaire pour trouver un local adéquat à proximité.

- B. a.** Par acte expédié le 23 décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a fait appel contre le chiffre 2 du dispositif du jugement du Tribunal, dont elle requiert l'annulation afin qu'aucune prolongation du bail ne soit octroyée à B_____.

Elle fait valoir principalement que la perte de clientèle ne constitue pas une conséquence pénible du congé au sens de l'art. 272 CO selon la jurisprudence, ce d'autant plus que B_____ est une société anonyme détenue par une holding, de sorte qu'elle ne saurait se prévaloir des conséquences pénibles du congé. L'investissement de B_____ pour l'agencement et les installations du local loué n'était pas un motif de prolonger le contrat de bail à loyer, dans la mesure où les parties avaient conclu à l'origine un contrat de bail de durée déterminée prenant fin le 31 juillet 2011.

- b.** Dans sa réponse du 3 février 2017, B_____ a formé appel joint en concluant à l'annulation du jugement et à celle du congé.

B_____ conteste la véracité du motif de congé allégué par A_____, soit l'existence d'un nouveau concept de stratégie commerciale. Le vrai motif de congé

serait d'ordre économique selon elle, soit la volonté de relouer les locaux à un loyer plus élevé.

Sur appel principal, elle conclut à la confirmation du jugement attaqué en tant que le Tribunal lui a octroyé une prolongation du bail de six ans. Celle-ci se justifie notamment par la durée des rapports contractuels entre les parties, le standing de l'établissement qu'elle exploite et la situation du local loué. Elle relève que A_____ ne s'est pas prévalu d'une quelconque urgence ou nécessité à reprendre la libre disposition des locaux litigieux.

c. Dans sa réponse à l'appel joint du 9 mars 2017, A_____ conclut au déboutement de B_____ des fins de son appel joint et persiste dans les conclusions prises dans l'appel principal.

d. Le 3 avril 2017, B_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Elle a produit une pièce nouvelle, postérieure au jugement entrepris.

e. Dans sa duplique du 25 avril 2017, A_____ a persisté dans ses conclusions et contesté la pertinence de la pièce produite par B_____.

f. Les parties ont été avisées le 26 avril 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. En 1999, B_____, dont le but est de créer, acquérir, gérer et exploiter des salons de coiffure et d'esthétique, a repris un contrat initialement conclu entre A_____ et D_____ en date du 21 octobre 1996, portant sur l'exploitation de surfaces à destination d'un salon de coiffure et d'esthétique dans l'immeuble sis 1_____, rue C_____ à Genève.

B_____ a allégué avoir investi à cette époque un montant d'environ 500'000 fr. pour la reprise de l'exploitation du salon.

b. En date du 27 novembre 2006, ce contrat a été annulé et remplacé par un nouveau contrat de bail à loyer entre A_____ et B_____ portant sur la location d'un nouvel emplacement à destination d'un salon de coiffure et beauté, d'une surface de 328 m² située au 1^{er} entresol du même immeuble pour une durée initiale de quatre ans et huit mois (du 1^{er} décembre 2006 au 31 juillet 2011), renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Selon le libellé dudit contrat, intitulé "Shop in Shop Espace E_____ Salon de Coiffure et Beauté" : "*Dans la succursale F_____ de Genève, B_____ exploite un Salon de Coiffure et Beauté sous le nom de E_____.* G_____, le propriétaire

du bâtiment, ayant résilié le bail pour la surface actuellement louée, le salon de Coiffure et Beauté sera transféré au 1^{er} entresol. B_____ continue de mettre en pratique le concept Shop in Shop. (...)".

Il a été prévu que les frais d'agencement, d'équipement et de décoration seraient entièrement à la charge de B_____, avec la précision que l'apparence et le design du salon devaient être conformes à l'environnement de base, tels que le revêtement des sols, le plafond, y compris notamment l'éclairage de base, les branchements électriques, l'eau et les canalisations d'évacuation.

Le contrat prévoit le versement par B_____, à titre de loyer, d'un pourcentage de son chiffre d'affaires annuel dans les locaux loués équivalant à 16.5% du chiffre d'affaires sur les prestations de service et à 10% du chiffre d'affaires sur la vente de produits, ainsi qu'un montant forfaitaire supplémentaire de 0.1% dû sur les rabais, les bons de fidélité, les actions publicitaires, notamment. Un loyer annuel minimum de 200'000 fr. (hors TVA) était prévu jusqu'au 31 juillet 2011, puis de 220'000 fr. (hors TVA) à compter du 1^{er} août 2011.

c. Sur la base du contrat de bail précité, B_____ exploite dans le magasin F_____ de Genève un salon de coiffure et d'esthétique à l enseigne H_____, qui est visible depuis la rue C_____ et accessible tant par l'intérieur du magasin F_____, que par un ascenseur extérieur qui y conduit directement ou par l'entrée du Centre I_____ sis au 2_____, rue C_____.

d. De 2005 à 2014, B_____ a réalisé un chiffre d'affaires oscillant entre 1'357'588 fr. (2005) et 1'647'690 fr. (2014), avec une pointe à 1'719'358 fr. au cours de l'année 2011. Le chiffre d'affaires de B_____ connaît une baisse depuis l'année 2015, dans la mesure où il s'est établi à 1'300'000 fr.

e. A teneur du tableau de résultats des chiffres d'affaires produit par B_____, le loyer perçu par A_____ a systématiquement été supérieur au loyer minimum convenu, correspondant à un loyer de l'ordre de 745 fr. à 800 fr. le m².

f. Par ailleurs, depuis 2005, un montant de plus de 1'000'000 fr. a été investi par B_____ dans le local loué, dont plus de 500'000 fr. à titre de frais d'agencement et d'installations. Ces montants s'entendent avant amortissement.

Selon les récapitulatifs versés à la procédure par B_____, des montants de l'ordre de 40'000 fr. à 73'000 fr. ont été amortis chaque année entre 2005 et 2014 et les agencements et installations ont été quasiment amortis, avec un solde de 1'368 fr. en date du 31 décembre 2014.

g. Seize personnes sont employées par B_____ dans le salon, dont certaines à temps partiel (coiffeurs/euses, esthéticiennes, et personnel administratif) et parfois du personnel temporaire.

h. Par courrier du 15 juin 2015, A_____ a résilié le bail pour le 31 juillet 2016.

Dans son courrier d'accompagnement, elle a exposé avoir examiné le concept "shop in shop" dans toutes ses succursales et avoir opté pour le lancement d'un nouveau concept commercial, raison pour laquelle elle était contrainte de mettre fin à la collaboration avec B_____.

i. Par requête du 10 juillet 2015 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 30 octobre 2015 et portée devant le Tribunal le 30 novembre 2015, B_____ a conclu à ce que le Tribunal annule le congé et, subsidiairement, lui accorde une prolongation de bail de six ans.

A l'appui de ses conclusions, B_____ a notamment allégué que le motif de résiliation de A_____ manquait de clarté et que la volonté réelle de cette dernière était de maîtriser la remise du commerce et de pouvoir ainsi librement choisir celui qui exploitera le salon à des conditions financières librement choisies par elle.

j. B_____ a notamment produit diverses pièces démontrant qu'elle avait pris contact avec plusieurs régies immobilières pour tenter de trouver une autre surface à louer au centre-ville, idéalement à la rue du C_____, mais sans succès (pièces n^{os} 13 à 15 et 20 à 36 dem.).

k. Par réponse du 28 janvier 2016, A_____ a conclu au rejet de la requête.

Elle a allégué avoir établi une nouvelle stratégie commerciale pour tout l'immeuble considéré, consistant à se spécialiser dans la vente de produits de très haute gamme. Elle avait commencé la réalisation de cette nouvelle stratégie tout d'abord dans le rayon de la confection et la poursuivait dans le "U_____". A ce titre, les baux de certains autres exploitants de commerce "Shop-in-Shop" du magasin avaient également été résiliés pour le même motif et d'autres allaient également être résiliés dans un futur proche. Des contrats avaient déjà été conclus avec J_____ ainsi qu'avec K_____ et d'autres contrats avec des marques reconnues internationalement allaient être conclus à l'avenir.

A_____ a produit un fascicule de 17 pages présentant les modifications envisagées aux divers étages du magasin. Il en résulte qu'il est prévu de transformer, en 2017-2018, la surface de l'entrée rue C_____ en y installant notamment un bar à champagne. Aucune indication des emplacements existants ou prévus au 1^{er} entresol ne figure sur ledit plan.

l. Aucune pièce n'est produite par A_____ en relation avec les autres résiliations qui auraient été notifiées pour le même motif, ni avec les procédures en cours.

m. Lors de l'audience du 18 mai 2016, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

L_____, représentant de B_____, a déclaré avoir repris le salon une dizaine d'années auparavant et indiqué que des travaux de rafraîchissement des peintures avaient été effectués voici un an et demi. La clientèle était, d'une part, une clientèle de passage et, d'autre part, une clientèle fidèle au salon de coiffure. Il a indiqué avoir découvert le projet invoqué à l'appui de la résiliation au moment de la procédure et n'avait pas été informé de la résiliation de baux d'autres locataires. Des recherches de locaux dans le même quartier avaient été effectuées dans une trentaine de régies, notamment auprès du M_____, mais sans succès, compte tenu du prix trop élevé des surfaces proposées, qui ne convenaient par ailleurs pas pour des questions de visibilité. Le coût des travaux qui devraient être engagés pour créer un salon équivalent s'élevait à environ 700'000 fr.

N_____, représentante de A_____, a déclaré que celle-ci avait, en 2013, débuté la modification à l'origine du congé par les étages dédiés à la confection, puis au rez-de-chaussée, côté parfumerie. Il était prévu de démolir les installations existantes du locataire pour installer des commerces de vente d'accessoires ou éventuellement de confection. A_____ allait également supprimer les concepts "shop in shop", afin de ne plus avoir de locataires ou d'intermédiaires dans la relation commerciale avec ses clients. Les contrats de bail des deux locataires dans les étages avaient été modifiés en contrats de consignation, afin de ne plus avoir de loyer mais une commission sur les articles vendus et afin de garder un droit de regard sur ceux-ci. A_____ avait, sans compter les deux locataires dans les étages, procédé à la résiliation de cinq baux de locataires du "U_____" pour le même motif que celui communiqué à B_____. Quatre procédures étaient en cours à ce sujet. La nouvelle stratégie commerciale, s'appliquant tant à O_____ qu'à P_____, était fondée sur la volonté de A_____ de relever la gamme des assortiments. L'utilisation future des locaux litigieux avait varié compte tenu de multiples facteurs : la clientèle, le marché, l'affectation des autres surfaces notamment. Il n'était pas prévu de maintenir un salon de coiffure dans l'immeuble sis rue C_____ 1_____, de sorte qu'une autre forme de collaboration avec B_____ n'était envisageable. Elle a précisé que le salon était intégré dans le magasin, dans la mesure où il occupait l'intégralité de l'entresol. Enfin, les collaborations avec J_____ et K_____ ne concernaient pas les locaux litigieux.

n. Lors de l'audience du 12 septembre 2015, le Tribunal a entendu quatre témoins.

Q_____, spécialiste dans la création de salons de coiffure, a indiqué avoir participé à la création de l'espace beauté du salon pour L_____, B_____ souhaitant un niveau de standing assez élevé. Un avant-projet avait été chiffré à 560'000 fr. environ, ce qui correspondait plus au moins au décompte final. Le montant était effectivement élevé mais justifié compte tenu du standing et de la

surface du salon, un emplacement à la rue du C_____ étant l'idéal pour un salon de coiffure. Enfin, il a confirmé être l'auteur de la pièce 16 dem., estimant à 686'000 fr. la reconstruction du salon à l'identique dans une autre arcade.

R_____, courtier en locaux commerciaux auprès du M_____, a déclaré être en charge de la commercialisation et de la location du bâtiment situé 3_____rue C_____ et indiqué que la surface commerciale des bureaux était de 860 fr. le m² sans les charges et pour les arcades de 2'000 fr. à 6'000 fr. le m², selon son estimation personnelle. Ces prix étaient pratiqués dans les rues Basses et l'hypercentre, soit entre V_____ et W_____. Il était usuel de louer la surface brute ou semi-brute pour les arcades, les locataires venant avec leur agencement. Son agence immobilière proposait du "semi fini" pour des bureaux, à savoir le plancher technique, plafond froid, sanitaires finis et les arrivées électriques.

S_____, chargé de la tenue de la comptabilité de B_____ depuis 2010, a indiqué que le chiffre d'affaires récent de cette société était globalement de 1.7 millions et plutôt à la baisse depuis 2015. Le fonds de commerce était estimé à 250'000 fr., valeur nette comptable. Il a relevé l'exemple d'un autre salon de coiffure détenu par B_____, lequel avait un chiffre d'affaire de 1'200'000 fr. environ et avait été vendu pour environ 1 million en 2010. Si B_____ devait quitter son salon dans un avenir proche, la valeur du fonds de commerce serait réduite à néant. S'agissant des modalités de facturation, il a indiqué que A_____ encaissait le chiffre d'affaires et retenait uniquement le loyer en versant le solde à B_____.

T_____, assistante en charge du recrutement du personnel du salon depuis le mois de janvier 2015, a indiqué que la clientèle du magasin F_____ fréquentait le salon, de même que le personnel qui bénéficiait par ailleurs d'un tarif préférentiel.

o. B_____ a persisté dans ses conclusions dans sa plaidoirie écrite du 24 octobre 2016, en relevant que le document « *Trading-up F_____ Geneva* » produit par la bailleresse pour justifier la réalité du nouveau concept, ne visait pas les surfaces qu'elle occupait. En outre, l'invitation de A_____ aux vingt ans de F_____ à Genève adressée à B_____ indiquait que les travaux de rénovation avaient pris fin, de sorte que les locaux litigieux étaient indépendants du nouveau concept de la bailleresse.

p. Dans sa plaidoirie du 24 octobre 2016, A_____ a persisté dans ses conclusions.

q. La cause a été gardée à juger le 8 novembre 2016.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

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 articles 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant au minimum à 220'000 fr. depuis le 1^{er} août 2011, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 et CPC), de sorte qu'il est recevable.

Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 3 CPC).

La bailleuse sera désignée ci-après comme l'appelante et la locataire comme l'intimée.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, la pièce nouvelle produite par l'intimée est postérieure au jugement entrepris, de sorte qu'elle est recevable.

- 3.** L'intimée fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO, en considérant que l'existence d'un nouveau concept de stratégie commerciale permettait d'admettre la réalité du motif du congé.

3.1 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; 120 II 31 consid. 4a; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*; arrêts du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que 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 (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral du 9 décembre 2009 4A_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 735 s.).

Dans un arrêt publié du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190 consid. 3 et 5), le Tribunal fédéral a validé un congé donné à un restaurant dans le but de changer l'affectation des locaux, relevant à cet égard 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. Dans le cas qui leur était soumis, compte tenu de l'évolution du quartier et le prestige acquis par l'immeuble, les juges fédéraux ont considéré que les intentions du bailleur n'apparaissaient pas incompatibles avec les règles de la bonne foi, car il se pouvait que les nuisances d'un restaurant, quoique normales et prévisibles, y soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois et il se pouvait également qu'une modification de l'affectation du rez-de-chaussée, selon la tendance observée dans le secteur, accroisse encore le potentiel des autres locaux existants dans le bâtiment. Le Tribunal fédéral précisait en outre que le bailleur était très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée et avait à ce titre un lien *a priori* perpétuel avec le bien, tandis que le locataire, lui, ne pouvait se trouver que dans un rapport temporaire, si bien que l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui était en principe prépondérant.

Dans ce même arrêt (ATF 136 III 190 consid. 5), le Tribunal fédéral a relevé que l'absence de projet précis du bailleur ne rendait pas son intérêt futile, tant il est vrai qu'il ignorait encore à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués et n'était donc guère en mesure, dans cette situation, d'élaborer un projet plus concret. Enfin, il a rappelé dans un *obiter dictum* que le congé doit être annulé si le changement d'affectation prévu par le bailleur n'est pas envisageable en vertu des règles de droit public (ATF 136 III 190 consid. 4).

Plus récemment, le Tribunal fédéral a dû statuer sur l'annulation d'un congé fondé sur le motif consistant en la volonté du bailleur d'adapter «l'image» de son propre bien immobilier en considération de la «profonde évolution» du quartier, cela en remplaçant la locataire, dans les locaux en cause, par un autre exploitant qui y créerait un établissement public d'un standing plus élevé, adapté au personnel et, surtout, aux cadres des entreprises prestigieuses qui s'étaient récemment implantées dans le voisinage. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a estimé que le «changement d'image» souhaité par le bailleur, en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail, tenant compte du fait qu'il n'était pas notoire ni prouvé que ce quartier avait 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. Le bailleur ne prévoyait d'ailleurs pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public et de remplacer la locataire par un autre exploitant. Il n'avait pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé. On ne pouvait présumer, non plus, qu'un changement

d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est enfin abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4).

3.2 Dans le cas présent, en date du 15 juin 2015, l'appelante a motivé le congé en indiquant avoir opté pour le lancement d'un nouveau concept, après examen du concept actuel "shop in shop" à Genève. Dans sa réponse au Tribunal, l'appelante a précisé sa nouvelle stratégie commerciale pour tout l'immeuble considéré, consistant à se spécialiser dans la vente de produits de très haute gamme, y compris à l'endroit occupé par la locataire. Cela avait déjà été entrepris avec des marques comme K_____ et J_____. Ce motif a été confirmé devant les premiers juges par la représentante de l'appelante qui a précisé que la nouvelle stratégie commerciale s'appliquant tant à O_____ et qu'à Genève, était fondée par la volonté de l'appelante de relever la gamme des assortiments proposés. Le contenu de cette déposition est par ailleurs confirmé par le fascicule versé à la procédure par l'appelante, lequel illustre le projet de cette dernière de se concentrer sur des prestations de plus haut standing dans l'ensemble de son magasin. Comme l'ont à juste titre relevé les premiers juges, même si la plaquette n'indique pas quels changements devraient intervenir concrètement notamment au 1^{er} entresol, elle démontre la volonté de l'appelante de dédier l'ensemble de ses espaces de vente à des marques de haut de gamme dans tous les secteurs. Il n'est pas contesté que la modification de stratégie a déjà été entreprise dans le "U_____", dans la mesure où K_____ et J_____ y occupent déjà deux espaces.

La pièce nouvelle produite par l'intimée ne permet pas de retenir que le réel motif du congé serait le manque de rentabilité du local litigieux, dans la mesure où le courrier daté du 8 mars 2017 a été rédigé par l'intimée elle-même.

Aussi, c'est à raison que le Tribunal a considéré que le motif invoqué à l'appui du congé était digne d'intérêt dans une optique commerciale. En effet, la situation se distingue des arrêts précités dans lesquels le Tribunal fédéral a considéré les congés comme abusifs, en ce sens que le changement visé ne suppose aucune autorisation, qu'il ne dépend pas des règles de droit public, que la bailleuse

n'entend pas remplacer l'exploitant par un autre exerçant la même activité, dès lors qu'elle a indiqué ne pas vouloir maintenir un salon de coiffure dans le magasin, et qu'elle veut mettre en avant des marques connues et de standing. Les changements visés par l'appelante s'inscrivent en outre dans le cadre d'un projet global et ne concernent pas uniquement un emplacement du magasin, mais l'ensemble de celui-ci, raison pour laquelle d'ailleurs, d'autres locataires du "U_____" ont également reçu leur congé. Enfin, en faisant appel à des marques prestigieuses telles que K_____ ou J_____, l'appelante cherche à améliorer sa propre image, ce qui diffère des motifs invoqués par la bailleuse dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 janvier 2015 susmentionné.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifiée à l'intimée le 15 juin 2015 était valable et ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en octroyant à l'intimée une prolongation de bail de six ans, la perte de clientèle ne constituant pas une conséquence pénible du congé au sens de cette disposition.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

Les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont essentiellement pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2008 du 12 septembre 2008, consid. 2.1; CONOD, CPra Bail, n^{os} 7 ss ad art. 272 CO).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ATF 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992).

La situation sur le marché local des locaux au sens de l'art. 272 al. 2 lit. e CO constitue un critère à prendre en considération dans la pesée des intérêts, notamment la pénurie de logements pouvant constituer un obstacle majeur à un déménagement. Le juge doit toutefois s'en tenir à la localité où est situé le logement ou le local commercial, et il y a lieu également de tenir compte de la catégorie du logement concerné ou du genre d'activité qui y est exercé (LACHAT, Bail à loyer, p. 780; CONOD, CPra Bail, n^{os} 27 ss ad art. 272 CO). La liste des critères mentionnés à l'art. 272 al. 2 CO n'est pas exhaustive, de sorte que peuvent entrer en ligne de compte d'autres facteurs, comme la nature des activités du locataire, la proximité de la clientèle d'un commerçant, l'importance de l'activité du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/2002 du 16 octobre 2002 consid. 2.1; CONOD, CPra Bail, n^o 29 ad art. 272 CO).

Constitue une circonstance pénible entrant en ligne de compte dans le cadre de la pesée d'intérêts, le licenciement de 13 employés du fait de la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 du 22 décembre 2014).

Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, n^{os} 35 et 36 ad art. 272b CO; LACHAT, op. cit., p. 783). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a ainsi admis la nécessité de procéder par cette voie dans le cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010).

Enfin, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a considéré qu'une prolongation de bail de cinq ans était adéquate compte tenu du risque de perte de clientèle consécutive à un déménagement, dans la mesure où une prolongation de bail permettait au locataire de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques réellement appropriées, de plus voisins de l'emplacement actuel, de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_346/2016 et 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

4.2 En l'espèce, l'intimée occupe un emplacement au 1^{er} entresol de l'immeuble de l'appelante depuis 1999 et le contrat litigieux lie les parties depuis 2006. L'intimée

a ainsi pu depuis dix ans fidéliser sa clientèle à cet endroit, le chiffre d'affaires étant en progression constante jusqu'en 2015. L'argumentation des premiers juges, qui ont procédé à une pesée minutieuse des intérêts en présence, ne prête pas le flanc à la critique. Le Tribunal a considéré à juste titre qu'un déménagement à trop brève échéance serait de nature à faire perdre à l'intimée une part importante de sa clientèle, ce d'autant qu'elle bénéficie d'une situation privilégiée au centre commerçant de la ville de Genève. La fin de son activité au sein du magasin de l'appelante aura un impact sur la marche de ses affaires, dès lors qu'elle ne pourra pas, dans un autre local situé au centre-ville, exercer son activité dans les mêmes conditions, ce qui doit être pris en compte dans la pesée des intérêts au vu des arrêts du Tribunal fédéral précités.

Une partie du chiffre d'affaires de l'intimée est réalisée grâce au fait que le local commercial est situé dans le magasin de l'appelante, de sorte que les clients de passage du magasin F_____ ainsi que le personnel de l'appelante font partie de sa clientèle.

Le jugement querellé relève à raison que la fin de l'activité de l'intimée au 1^{er} entresol du magasin de l'appelante impliquerait le licenciement de seize salariés, ce qui constitue une circonstance pénible devant être prise en considération.

S'agissant des investissements effectués par l'intimée, les premiers juges ont retenu à juste titre que l'intimée avait dû investir environ 500'000 fr. pour l'agencement et les installations de son salon de coiffure, lesquels étaient quasiment amortis à ce jour et qu'elle avait également dû respecter un certain standing imposé par l'appelante s'agissant du design et de l'apparence du salon.

Par ailleurs, l'intimée a démontré par pièces avoir activement recherché un local de remplacement comparable pour pouvoir y poursuivre ses activités.

D'un autre côté, l'appelante n'a donné aucune précision au sujet des modifications qu'elle entend apporter à sa stratégie en ce qui concerne le 1^{er} entresol. Le fascicule qu'elle a produit ne comprend aucune mention en ce qui concerne ladite surface. L'appelante s'est bornée à indiquer qu'elle avait résilié les contrats la liant à d'autres locataires, sans cependant préciser lesquels et sans produire aucune pièce, relative notamment aux échéances des baux.

Compte tenu du fait que l'intimée est menacée de devoir suspendre son activité et que les modifications envisagées au 1^{er} entresol ne présentent aucune urgence pour l'appelante, il se justifie que le bail soit prolongé de la durée maximale de six ans, prévue par la loi, afin que l'intimée puisse poursuivre la recherche de locaux de remplacement appropriés (cf. ATF 136 III 190 consid. 6 in fine). La prolongation maximale devrait permettre à l'intimée de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques appropriées, voisins de l'emplacement actuel,

de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé également en tant qu'il octroie à l'intimée une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 juillet 2022.

5. 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 recevables l'appel interjeté par A_____ et l'appel joint interjeté par B_____ contre le jugement JTBL/1067/2016 rendu le 17 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14180/2015-6-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.