



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14393/2020

ACJC/1870/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 19 DECEMBRE 2025

Entre

A _____ **SA**, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2025, représentée par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 13, case postale, 1211 Genève 3,

et

B _____ **AG**, sise _____ (ZH), intimée, représentée par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 janvier 2026.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/233/2025 du 3 mars 2025, notifié aux parties le 11 mars 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 18 juin 2020 à A_____ SA pour le 31 juillet 2020 concernant les surfaces totales « D » de 200 m² situées au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment sise rue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ SA à évacuer immédiatement les locaux susmentionnés (ch. 2), autorisé B_____ AG à requérir l'évacuation de cette dernière par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

b. En substance, les premiers juges ont retenu que la résiliation extraordinaire du bail était valable, les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées. La violation par A_____ SA de ses obligations de fournir les devis requis et une garantie bancaire rendait le maintien du bail insupportable pour B_____ AG dans la mesure où, plus d'une année après l'ouverture prévue des établissements de restauration, les travaux n'avaient toujours pas débuté et où le refus de fournir les documents demandés ne présageait pas d'une ouverture à brève échéance; cette situation causait, par ailleurs, un dommage à la bailleresse qui devait indemniser d'autres locataires.

Le congé n'était pas annulable vu que la locataire n'avait allégué aucun motif tendant à démontrer que les conditions de l'art. 271 CO seraient réalisées. En particulier, le fait que le bail ait été résilié deux jours seulement après sa réponse suite à la mise en demeure de la bailleresse n'était pas suffisant pour retenir que cette dernière avait eu la volonté de résilier le contrat quelle qu'ait été la réponse apportée par la locataire. Les instructions données à la responsable de la bailleresse lors de la mise en demeure, anticipant l'absence de réaction de la locataire, n'étaient pas suffisantes pour retenir que le congé serait contraire à la bonne foi. De même, la remarque de la bailleresse accompagnant l'avis de résiliation selon laquelle la locataire ne disposerait pas des capacités financières suffisantes pour ouvrir les établissements conformément à ses obligations n'était pas non plus de nature à remettre en cause le bien-fondé des motifs invoqués à l'appui du congé extraordinaire.

Par ailleurs, il devait être fait droit à la requête de la bailleresse en évacuation, et à son exécution, dans la mesure où la locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux.

B. a. Par acte déposé le 10 avril 2025 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : l'appelante ou la locataire) a formé appel de ce jugement. Elle a conclu à son annulation, cela fait, à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail reçue le 22 juin

2020 pour le 31 juillet 2020 est inefficace, respectivement à ce qu'elle soit annulée, et à ce que B_____ AG soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans sa réponse du 23 mai 2025, B_____ AG (ci-après : l'intimée ou la bailleuse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué, dupliqué et déposé des déterminations subséquentes entre les 18 août et 16 octobre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 3 novembre 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. D_____ SA, alors propriétaire des parcelles constituant la rue 1_____ au C_____, a réalisé sur celles-ci le projet E_____ composé de six bâtiments.

b. En 2017, A_____ SA a répondu à un appel d'offre de D_____ SA relatif à la location de surfaces dans le bâtiment dit "F_____" s'inscrivant dans le projet précité.

c. Au mois de décembre 2017, le bâtiment "F_____" est devenu propriété de B_____ AG.

d. Le 31 août 2018, B_____ AG, en qualité de bailleuse d'une part, et A_____ SA, en tant que locataire d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location des surfaces totales "D" de 200 m² situées au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____, au C_____, lequel était en cours de construction.

d.a Aux termes de l'art. 2.2 dudit contrat, la bailleuse mettait à disposition de la locataire les surfaces suivantes :

- une surface de 200 m² au rez-de-chaussée destinée à de la restauration asiatique;
- une surface de 70 m² au sous-sol niveau -2 comme espace de stockage et de vestiaires;
- une surface dont les m² n'étaient pas précisés au niveau de l'espace extérieur, l'affectation étant mentionnée comme suit : « *places assises restauration à définir (mise à disposition pour utilisation)* ».

L'art. 29.3 du contrat de bail précisait que la locataire jouissait de l'utilisation d'une terrasse d'environ 50 m² selon les documents de l'appel d'offre.

d.b Il découle des art. 3.1 et 8 du contrat susmentionné que l'objet loué se trouvant en phase de développement et construction, le bail débiterait le 1^{er} décembre 2018,

date à laquelle était prévue la remise des locaux avec un aménagement de base par la bailleuse. Si le début du bail était reporté de plus de trois mois par rapport à la date fixée, les dispositions générales du droit du bail portant sur la remise différée de l'objet loué s'appliqueraient.

Le contrat de bail était conclu pour une durée déterminée de sept ans à compter de l'ouverture des locaux (art. 3.2).

d.c A teneur de l'art. 4.1 du contrat de bail, il était convenu que la locataire verse un loyer indexé sur son chiffre d'affaires annuel de 8%. Elle devait en tout état verser un loyer annuel minimum, hors charges et TVA, de 160'000 fr. pour le restaurant au rez-de-chaussée et les dépôts au 2^{ème} sous-sol (art. 4.2).

d.d L'art. 10.2 du contrat prévoyait une obligation d'exploiter et des horaires minimaux d'ouverture des locaux. En cas de non-respect de cette obligation, une peine conventionnelle de 1'000 fr. par jour devait être versée par la locataire, laquelle venait s'ajouter à l'indemnisation du préjudice subi par la bailleuse.

d.e Selon l'art. 10.3, la locataire était seule responsable de l'obtention des autorisations, permis de construire, autorisation de travaux, etc. nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ainsi que du respect des dispositions y afférentes. Elle était également tenue de se procurer à ses frais toutes les autorisations éventuellement nécessaires à l'exploitation des surfaces locatives situées dans les espaces extérieurs (notamment pour l'exploitation d'une terrasse).

d.f L'art. 13 prévoyait notamment que les aménagements de l'objet loué autres que l'aménagement de base étaient considérés comme « *aménagements locataires* ». L'ensemble des aménagements, rénovations et modifications de la chose louée effectués par la locataire nécessitaient l'accord écrit de la bailleuse.

Aux fins d'autorisation desdits aménagements, la bailleuse pouvait exiger de la locataire l'ensemble des documents pertinents en la matière (plans du projet, vérifications statiques, etc.). La locataire était tenue d'informer la bailleuse des aménagements prévus à chaque étape, en fonction du calendrier fixé, notamment en lui fournissant les documents pertinents du projet. En particulier, elle devait veiller à ce que la bailleuse reçoive lesdits documents du projet au moment opportun, si ces derniers se révélaient nécessaires à la planification et à la réalisation de l'aménagement de base.

La locataire était seule responsable des répercussions financières et des éventuels retards du projet dus à un non-respect des délais de sa part. La bailleuse ne devait ni réduction de loyer ni dommages-intérêts.

La locataire s'engageait par ailleurs, dans le cadre des aménagements qu'elle confiait, à faire en sorte qu'aucune hypothèque légale des artisans, des entrepreneurs

ou des fournisseurs ne soit définitivement inscrite et que la bailleresse ne soit pas sollicitée à titre de caution aux termes de l'art. 839 al. 4 CC. Afin d'éviter d'éventuelles hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs, la bailleresse pouvait exiger, pour tous les travaux supplémentaires d'aménagement et de transformation, le dépôt du montant de l'investissement prévu sur un compte bloqué ou une garantie correspondante d'une banque suisse de premier ordre.

d.g A teneur de l'art. 29 intitulé « *Conventions particulières* », l'ouverture des lieux au public était souhaitée le 1^{er} mars 2019 et au plus tard le 1^{er} mai 2019 (art. 29.1).

La bailleresse accordait une période de gratuité de loyer de trois mois à compter de la date de remise de la chose louée selon aménagement de base. Le loyer était exigible trois mois après la remise des locaux, mais au plus tard à compter du 1^{er} mai 2019 (art. 29.2).

Jusqu'au 31 décembre 2022, le loyer minimum de la surface de restaurant était ramené à 500 fr. HT/m²/an. Le loyer en fonction du chiffre d'affaires demeurait (art. 29.4).

d.h L'art. 34 intitulé « *Conditions suspensives* » prévoyait que le contrat de bail était conclu sous réserve de l'obtention par la locataire de son autorisation de construire pour ces (*sic*) aménagements. En cas de refus, le contrat n'entraîne pas en force et il n'était pas versé de dommages-intérêts à l'une ou l'autre des parties.

d.i A teneur de l'annexe 1 au contrat de bail « *Plans d'ensemble* » du 4 mai 2018 (p. 3), la surface totale pour le restaurant asiatique était de 201 m² avec une terrasse d'une surface totale de 72 m².

L'annexe « *Répartition des coûts de construction aménagement de base/aménagement du locataire (AB/AL), E_____ – surfaces de restauration asiatique* » (p. 21) prévoyait notamment que les travaux d'aménagement extérieurs spéciaux « *selon souhaits du locataire* » étaient à la charge de ce dernier.

e. Le 31 août 2018, les parties ont conclu deux autres contrats portant sur la location de surfaces « *B* », « *E* » et « *F* », situées au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment rue 1_____ au C_____, destinées à des espaces de restauration « *brasserie* », « *italien* » et « *bar à vin* ».

f. Le 7 février 2019, la locataire a déposé des demandes d'autorisation de construire (référéncées sous n° APA 2_____, APA 3_____ et APA 4_____) auprès de l'Office cantonal des autorisations de construire (ci-après : OAC) en vue des aménagements intérieurs des surfaces précitées, dont la surface « *D* », autorisations qu'elle a obtenues les 3 avril, 12 avril et 13 mai 2019.

g. Au mois de mai 2019, la locataire s'est posé la question de savoir si les terrasses avaient fait l'objet d'autorisations.

h. Ainsi, par courriel du 14 mai 2019, G_____, architecte de la locataire, a interpellé H_____, représentant de D_____ SA, affirmant que, lors d'une rencontre en novembre 2018, ce dernier avait assuré qu'il n'était pas nécessaire d'intégrer les terrasses dans la demande d'autorisation de construire, car celles-ci avaient déjà été autorisées dans la demande des architectes du projet. Il a ajouté que la locataire attendait de manière urgente, et depuis deux semaines, la confirmation de la part de D_____ SA que les terrasses avaient été autorisées pour chaque restaurant.

H_____ a répondu le jour même que D_____ SA avaient fait valider auprès du Service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) la mise en place de terrasses compte tenu des accidents majeurs connus sur le site de E_____. Renseignement pris, l'installation d'une terrasse, située sur le domaine public ou privé, devait faire l'objet d'une demande de permission préalable. Cette dernière devait intégrer notamment le plan d'aménagement de la terrasse ainsi qu'un descriptif de tous les équipements. Ces éléments étaient donc nécessairement déposés par l'exploitant de la future terrasse.

i. Par courriel du 12 juin 2019, la bailleuse a informé la locataire qu'elle ne pouvait signer le dossier de demande d'autorisation de construire complémentaire, en l'état, à cause de la taille des terrasses. Celles-ci devaient en effet correspondre à la taille définie dans les contrats de bail à loyer, tout en respectant deux servitudes de passage situées sur la rue 1_____.

j. Le même jour, l'architecte de la locataire s'est déclaré surpris de cette réponse car il résultait des plans transmis par D_____ SA, pour les implantations des terrasses approuvées, les mêmes emprises que celles indiquées dans les APA. Il avait reçu la semaine précédente et le jour même les plans des deux servitudes précitées. Après avoir superposé tous ces documents, il était apparu une incompatibilité entre eux.

k. Par courriel du 27 juin 2019, la locataire a requis de la bailleuse qu'elle signe les requêtes APA complémentaires, lesquelles devaient être accompagnées des plans des tracés de servitudes modifiés et inscrits au Registre foncier. Cette procédure d'autorisation reporterait le début des travaux dans la mesure où elle attendait la réponse des autorités avant de poursuivre le projet. Elle a sollicité un report de l'exigibilité des loyers au mois de septembre 2019, respectivement au début de l'exploitation en décembre 2019 si possible.

l. Le 2 juillet 2019, la bailleuse a répondu avoir fait modifier la limite des terrasses à cinq mètres autour du bâtiment sous réserve du respect des règles de droit public. Elle s'étonnait de ce que la définition des zones des terrasses bloque l'avancement des travaux d'aménagement des surfaces, ces deux objets étant distincts. Selon l'art. 29.1 du contrat de bail, la locataire s'était engagée à ouvrir les espaces

de restauration pour le 1^{er} mai 2019 au plus tard. Cette obligation avait été prévue car la bailleresse garantissait à certains locataires des possibilités de restauration dans le complexe; sans ces restaurants, elle devrait verser des indemnités à certains résidents. Les requêtes APA n'avaient été déposées qu'en février 2019; elles avaient été validées entre début avril et mi-mai 2019, et les travaux n'avaient pas commencé dans les locaux. La locataire ne mettait pas tout en œuvre pour ouvrir ses établissements au public rapidement et tentait de se servir d'une incertitude sur la taille des terrasses pour retarder le début des travaux. Il était demandé à la locataire de confirmer par retour de courrier la date de début des travaux dans les trois espaces loués, ainsi que leur date de début d'exploitation.

m. Par réponse du 16 juillet 2019, la locataire a relevé que le point des terrasses, qui était apparu en juin 2019, lui posait problème dans la mesure où lesdites terrasses étaient un élément essentiel de l'exploitation des restaurants. Au vu des contradictions entre les surfaces des terrasses indiquées dans les baux et celles mentionnées dans les plans annexés ainsi que la découverte de servitudes datant de 2017 qui lui étaient inconnues, elle devait avoir la certitude que le nombre de places assises était plus ou moins identique au nombre projeté par rapport aux plans de l'appel d'offres. Elle devait déposer des requêtes APA pour ces terrasses et, à cette fin, elle sollicitait derechef que la propriétaire signe les demandes et que de nouveaux plans de servitudes soient déposés au registre foncier, ceux-ci devant faire partie intégrante du dépôt des requêtes APA.

n. Par courriel du 2 août 2019, la bailleresse a informé la locataire que le dossier APA pour les terrasses avait été signé et envoyé le jour même à son architecte. La délimitation du premier plan avait été rectifiée afin de respecter la limite de cinq mètres autour du bâtiment. Une gratuité complémentaire de six mois du loyer net – soit jusqu'au 31 octobre 2019 – était octroyée à la locataire, les provisions de charges étant exigibles dès le 1^{er} mai 2019.

La bailleresse a confirmé à la locataire, par courriel du 5 août 2019, que la copropriété avait voté en faveur de la modification du Règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : RAU) afin d'adapter la limite des terrasses autour du bâtiment de trois à cinq mètres.

o. Par courriel du 9 août 2019, la locataire a relevé que le dossier APA signé n'était pas celui de son architecte et a demandé que les bons documents soient signés, de même que les plans avec les servitudes modifiées par son architecte; elle a requis l'engagement de la bailleresse d'entreprendre toutes démarches pour l'enregistrement desdites servitudes afin qu'elles correspondent aux exigences du Service du feu. Le bail n'entrait en vigueur qu'à réception des autorisations de construire, selon l'art. 34 du contrat de bail, de sorte qu'elle demandait le report de trois mois de loyers gratuits à compter de cette date.

Le 10 septembre 2019, la bailleresse a transmis à la locataire la demande d'autorisation de construire dûment signée.

p. Trois demandes d'autorisation de construire complémentaires portant sur la modification du projet initial, respectivement sur l'aménagement de terrasses ont été déposées le 17 septembre 2019.

L'autorisation relative à la terrasse du restaurant asiatique projeté sur la surface « D », référencée sous n° APA 3_____/3, a été délivrée le ____ 2019.

q. Par courriel du 13 novembre 2019, la bailleresse a requis de la locataire un planning des travaux d'aménagement ainsi qu'une date d'ouverture des établissements pour chacune des surfaces louées; il devenait urgent de débiter le chantier. Il était rappelé à la locataire la teneur de l'art. 10.2 du contrat de bail, à savoir la possibilité d'infliger une amende de 1'000 fr. par jour en cas de non-respect de l'obligation d'exploiter. Des factures étaient par ailleurs transmises à la locataire pour les loyers dus à compter du 1^{er} novembre 2019.

r. Par courrier du 22 novembre 2019 adressé à la locataire, la bailleresse a relevé ne pas avoir reçu de planning des travaux, ni d'information sur l'avancement de son projet et a rappelé l'importance de l'ouverture des établissements pour le complexe E____.

s. Par courriel du 15 décembre 2019, la locataire a informé la bailleresse avoir l'intention de remettre les surfaces « brasserie » et « italien » à I_____ SA pour le 1^{er} janvier 2020, moyennant l'accord de cette dernière. Elle souhaitait se « recentrer » sur la restauration asiatique.

Son interprétation du bail différait de celle de la bailleresse. Pour elle, le bail entrant en vigueur à partir du moment où les autorisations de construire étaient entrées en force. La dernière autorisation avait été obtenue le 12 décembre 2019; il convenait de tenir compte d'un délai de trente jours en cas d'opposition d'un tiers, de sorte que les trois mois de gratuité prenaient effet à partir de l'entrée en vigueur effective du bail, étant rappelé que la cause du retard tenait à la problématique des terrasses, apparue en juin 2019.

t. Le 17 décembre 2019, la bailleresse a demandé à la locataire une copie du document de cession afin de se déterminer sur la demande de transfert de bail. L'interprétation de la locataire de l'art. 34 du contrat de bail était erronée. La bailleresse n'était pas fermée à la discussion et proposait une rencontre.

t.a Par pli du 20 décembre 2019, la locataire a réitéré sa position, à savoir que les contrats n'entraient en vigueur qu'au jour de l'entrée en force des autorisations, de sorte que la gratuité de loyer commençait à cette date et que les loyers n'étaient pas exigibles avant le 12 mars 2020.

t.b Par courriel du 3 février 2020, la locataire a rappelé à la bailleuse l'urgence de trouver un accord dans le but d'ouvrir au plus vite les surfaces – la cession des surfaces « *brasserie* » et « *italien* » à I_____ SA étant conditionnée à l'accord de la bailleuse – et a proposé que le début du paiement des loyers soit fixé au 1^{er} avril 2020 et que le loyer minimum soit fixé à 500 fr./m².

La surface du restaurant asiatique serait ouverte au plus tard à la fin du mois de mai 2020.

t.c La régie a refusé cette proposition le 10 février 2020.

u. En raison de l'épidémie de COVID-19, les chantiers sur le territoire du canton de Genève ont été mis à l'arrêt du 18 au 25 mars 2020.

v. Par pli recommandé du 26 mai 2020, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui communiquer au 15 juin 2020 des devis pour l'ensemble des travaux à accomplir et de lui fournir, dans le même délai, une garantie bancaire à hauteur du coût total des travaux, destinée à couvrir les risques liés à l'inscription d'hypothèques légales d'artisans et entrepreneurs. La locataire était également mise en demeure de prendre toutes les dispositions nécessaires afin que les établissements puissent ouvrir le 1^{er} septembre 2020 au plus tard. Si les dernières autorisations de construire dataient de novembre 2019, d'autres avaient été délivrées au printemps 2019, de sorte que certains travaux auraient déjà dû s'achever depuis longtemps. Cette situation n'était pas acceptable, ce d'autant que la bailleuse s'était engagée auprès d'autres locataires à leur offrir des espaces de restauration, ce qui n'était pas possible à ce stade, en raison des carences de la locataire. Elle avait d'ailleurs dû verser des indemnités à un locataire de l'immeuble pour cette raison. Si la locataire ne s'exécutait pas dans les délais fixés, elle résilierait l'ensemble des baux de manière anticipée pour justes motifs.

w. Par courriel du 10 juin 2020, la locataire a informé la régie avoir trouvé un accord avec I_____ SA pour la reprise des surfaces « *B* » et « *F* »; une rencontre était demandée pour fixer les termes du transfert de bail.

w.a Le lendemain, la locataire a transmis à la bailleuse un projet de concept pour la surface « *E* ». Elle a précisé qu'il serait répondu au courrier de mise en demeure au 15 juin 2020 et que la surface « *asiatique* » serait ouverte au plus tard le 10 octobre 2020.

w.b Par courrier du 16 juin 2020, la locataire a répondu à la mise en demeure de la bailleuse. Elle avait trouvé un repreneur pour les surfaces « *B* » et « *F* » et avait transmis un concept pour la surface « *E* ». Concernant la surface "D" relative au restaurant asiatique, un budget détaillé et un planning des travaux étaient annexés, le démarrage de ceux-ci étant prévu pour fin juin 2020 et l'ouverture de l'établissement pour le 10 octobre 2020. S'agissant des loyers, le début de leur

exigibilité n'avait pas fait l'objet d'un accord; la locataire souhaitait connaître la position de la bailleuse quant à une réduction du montant du loyer durant la période de fermeture des commerces liées au COVID-19 du 17 mars au 11 mai 2020. La garantie de loyer serait constituée une fois que la partie financée par le leasing serait définitive.

Dans un tableau annexé intitulé « *Budget total des coûts* » et daté du 8 juin 2020, les travaux pour le restaurant asiatique « *J_____* » ont été détaillés avec mention de l'entreprise, du montant du devis estimatif et du montant de l'offre. En regard de dix postes de travaux figurait un point d'interrogation, sous la rubrique « *entreprise* », notamment pour les travaux de maçonnerie estimés à 13'000 fr. et ceux des sanitaires estimés à 49'000 fr.

Selon le planning établi le 16 juin 2020, les travaux devaient commencer le 22 juin 2020 et prendre fin le 30 septembre 2020.

x. Par avis officiel du 18 juin 2020, la bailleuse a résilié les baux de l'ensemble des surfaces pour le 31 juillet 2020 sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, au motif que la locataire n'avait pas fourni de devis pour l'ensemble des travaux à accomplir, ni de garantie bancaire à hauteur du coût total des travaux dans le délai imparti au 15 juin 2020. Elle a considéré que la locataire ne disposait donc pas des capacités financières suffisantes pour exécuter ses obligations découlant des trois contrats de bail et qu'elle ne serait pas en mesure d'ouvrir les établissements faisant l'objet desdits contrats. Le maintien des baux n'était ainsi plus supportable.

D. a. Par requêtes du 20 juillet 2020, déclarées non conciliées à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 27 octobre 2020 et portées devant le Tribunal le 26 novembre 2020, la locataire a conclu, principalement, à l'inefficacité des congés, subsidiairement, à leur annulation et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation des baux de six ans, échéant au 31 juillet 2026 (causes référencées sous n^{os} C/14393/2020, C/14394/2020 et C/14395/2020).

b. Par courriers des 30 octobre 2020, 8 et 17 mars 2021, la locataire a informé la bailleuse être disposée à commencer les travaux d'aménagements afin que l'exploitation du restaurant débute au 15 août 2021, moyennant le retrait de la résiliation du bail.

La bailleuse n'y a pas donné suite.

c. Par réponse et demande reconventionnelle du 11 janvier 2021, la bailleuse a conclu, sur demande principale, à l'efficacité des résiliations et au refus de toute prolongation des baux et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation immédiate de la locataire avec exécution directe.

d. Par ordonnance du 14 janvier 2021, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/14393/2020, C/14394/2020 et C/14395/2020 sous le numéro de cause C/14393/2020.

e. Le 29 mars 2021, la locataire s'est déterminée sur les écritures précitées de la bailleuse et a allégué des faits complémentaires. La bailleuse s'est déterminée sur ces derniers, le 23 avril 2021.

f. La locataire a restitué à la bailleuse les surfaces « B », « E » et « F » les 18 janvier et 17 mai 2021, respectivement.

g. Devant le Tribunal, K_____, représentante de la bailleuse, a déclaré qu'une clause dans le contrat de bail de leur locataire principale dans l'immeuble litigieux prévoyait que si quatre établissements au moins n'étaient pas ouverts pour la restauration de ses employés, une indemnisation était due; une clause contractuelle identique était convenue avec deux autres sociétés locataires.

A la question de savoir si l'application de l'art. 34 du contrat de bail avait été discutée avec A_____ SA au moment de sa conclusion, notamment s'agissant de la question des terrasses, elle a déclaré que ces dernières faisaient partie des baux. Les terrasses avaient été mise à disposition gratuitement, à savoir sans loyer pour celles-ci, et indépendamment de la question du COVID, il n'était pas nécessaire de disposer d'une terrasse – accessoire de l'objet principal du bail – pour exploiter un restaurant à Genève.

K_____ a déclaré avoir pris, en accord avec sa hiérarchie, la décision de faire procéder aux résiliations litigieuses; il lui avait d'ailleurs été reproché par cette dernière de ne pas y avoir procédé plus tôt. Elle ne se souvenait plus quand elle avait eu connaissance du courrier de la locataire du 16 juin 2020, le processus était déjà engagé avec les instructions données lors des mises en demeure. La connaissance ou non du courrier précité n'était pas relevante dans ce contexte, sa teneur ne répondant pas aux éléments soulevés dans la mise en demeure.

h. L_____, administrateur de la locataire, a déclaré que la problématique liée à l'autorisation d'exploitation des terrasses était apparue au mois d'avril ou mai 2019. Son architecte avait interpellé D_____ SA sur ce point, lesquels avaient répondu qu'il n'y avait pas de problème. Une réunion s'était alors tenue entre la locataire et B_____ AG, durant laquelle était apparue la problématique des servitudes qui empêchait l'exploitation des terrasses et exigeait une autorisation; dans ce cadre, la bailleuse avait assuré qu'il n'y aurait aucun problème pour obtenir ces autorisations, de sorte que la locataire avait entamé les démarches à cette fin.

De son point de vue, la problématique des terrasses était liée à celle de la gratuité des loyers supplémentaires requise auprès de la bailleuse, dès lors que si la locataire avait pu exploiter les terrasses, elle aurait pu ouvrir les restaurants.

S'agissant de l'art. 34 du contrat de bail litigieux, L_____ a déclaré ne pas s'être attardé sur cette disposition lors de la signature des baux. Au jour de l'audience, il l'interprétait en ce sens que si les autorisations n'étaient pas en force, le bail était caduc, y compris concernant les terrasses. Ces dernières constituaient un élément essentiel du contrat de bail, raison pour laquelle il n'y avait pas prêté une attention particulière lors de la signature. Suite à la réunion qui s'était tenue en présence de la bailleuse et du représentant de D_____ SA, M_____, il avait interpellé celui-ci quant à la problématique des surfaces des terrasses; cela avait engendré du retard dans le projet, mais au final il avait pu obtenir ces terrasses et ne comprenait donc pas le problème.

Les négociations du projet avaient débuté en juin 2017 et le projet de budget d'investissement avait été finalisé en janvier/février 2018.

Dans la mise en demeure de la bailleuse du 26 mai 2020, le délai imparti était « *un peu court* » compte tenu du fait que la locataire remettait son activité en marche suite à la période du COVID. La locataire n'avait pas compris la forme de la mise en demeure; les informations auraient été communiquées si elles avaient été demandées. Les travaux dont il était question correspondaient à ceux qui avaient été budgétés en février 2018. Le tableau de ces investissements avait été transmis à D_____ SA. Il s'agissait alors du montant global d'investissement, qui ne concernait pas des travaux devisés en détail. En juin 2020, la locataire disposait de ces devis pour la surface « *D* » et avait prévu de débiter les travaux fin juin 2020; les entreprises avaient été mandatées. Dans la mesure où l'objectif était de pouvoir ouvrir en septembre 2020, la locataire n'avait pas attendu la mise en demeure pour être en contact avec les entrepreneurs; ceux-ci lui avaient fait part de la difficulté à respecter un délai si bref.

La fourniture de la garantie en vue d'éviter l'inscription des hypothèques légales des entrepreneurs n'avait pas été discutée auparavant et n'était pas usuelle. Ce montant aurait été de 700'000 fr. sur les 1'000'000 fr. d'investissements prévus. La locataire avait répondu cela une fois la mise en demeure reçue, en expliquant ne pas pouvoir la fournir tout de suite, soit avant de connaître le montant des leasings. Par rapport au délai du 1^{er} septembre 2020 mentionné par la bailleuse, la locataire avait répondu viser les alentours du 10 octobre 2020, en estimant possible une ouverture à fin septembre 2020 compte tenu du fait que les travaux devaient débiter lors de la dernière semaine du mois de juin 2020. Les temps des travaux estimés étaient de quatre mois par rapport à la surface et n'étaient pas compressibles. Il était faux de prétendre avec la bailleuse que, si un délai plus long lui avait été accordé, elle ne l'aurait pas respecté. Le planning des travaux était en effet acté et tous les intervenants devaient avoir commencé les travaux à fin juin 2020.

La raison pour laquelle la locataire n'avait pas restitué la surface « *D* », tenait au fait qu'elle croyait au projet. Par ailleurs, en juin 2020, elle avait déjà engagé

500'000 fr. et était prête à entamer les travaux. Elle ne pouvait récupérer cet investissement qu'en exploitant cette surface. Elle n'avait pas débuté les travaux en raison de la résiliation et ne pouvaient pas courir ce risque, sans que le bail ne soit réactivé.

Les demandes d'aménagement des restaurants n'avaient été formulées qu'au mois d'avril 2019, les contrats ayant été signés entre les mois de juin et août 2018 en raison d'un gros travail d'étude pour ces projets. Les aménagements n'avaient pas débuté au moment de la réception des autorisations en avril-mai 2019 en raison de la problématique des terrasses qui avait fait surface. Par ailleurs, il avait été annoncé en janvier 2020 à la bailleuse que I_____ SA était intéressée à reprendre certaines surfaces. S'ajoutait à cela la discussion sur le début du paiement des loyers et la gratuité accordée.

i. Entendue en qualité de témoin par le Tribunal, N_____, gestionnaire d'immeuble auprès de la régie représentant la bailleuse, a déclaré qu'un des locataires de l'immeuble litigieux avait réclamé une indemnité prévue dans son contrat de bail en raison de l'absence de restaurant dans le bâtiment. Elle ne se souvenait pas du montant de l'indemnité, qui était important.

j. Entendu en qualité de témoin, G_____, architecte mandaté par la locataire, a déclaré que, malgré l'autorisation obtenue pour les travaux d'aménagement des locaux, dans la mesure où il y avait une problématique liée aux terrasses qui nécessitaient une autorisation complémentaire ou une nouvelle demande de la bailleuse, la locataire avait eu des doutes sur l'obtention de l'une ou l'autre autorisation et de parvenir à exploiter les terrasses, de sorte qu'elle avait décidé de ne pas commencer les travaux d'aménagement intérieur.

L'APA complémentaire concernant les terrasses avait été obtenue fin 2019.

Après l'obtention de celle-ci et compte tenu du délai de recours et des démarches telles que les soumissions et contrats d'adjudication, les travaux ne pouvaient pas débuter avant mars, voire mai 2020, étant précisé qu'il existait encore une problématique technique au niveau du bâtiment. Les appels d'offre avaient commencé dès l'obtention de la première autorisation, en avril 2019. Les entreprises pressenties avaient été recontactées fin 2019 pour les adjudications. Les contrats n'avaient pas tous été signés avec les entreprises en raison du fait que le planning devait être refait avec chacune d'entre elles. Il n'était pas exclu que la période de COVID ait eu une influence sur la planification des travaux. Le budget annexé au pli de la locataire du 16 juin 2020 avait été soumis à la propriétaire dans le cadre de l'appel d'offre. L'ouverture prévue selon ce courrier au 10 octobre 2020 était réaliste eu égard au planning des travaux sur 16 semaines. Les travaux n'avaient pas commencé en raison du fait que le bail avait été résilié.

k. Entendu en qualité de témoin, O_____, architecte chef de projet mandaté par la bailleresse, a exposé, s'agissant des terrasses, que la locataire devait demander seulement une autorisation d'exploitation et non déposer une APA spécifiquement pour cela. Le principe du changement des terrasses devait être validé par les copropriétaires, mais, en tout état, cela n'empêchait pas la locataire d'exploiter les terrasses avant que le changement du Règlement d'administration et d'utilisation (RAU) de la copropriété soit formellement validé.

l. A l'issue de l'audience du Tribunal du 7 juin 2024, la locataire a sollicité une nouvelle audition de G_____, subsidiairement une confrontation des témoins G_____ et O_____, ce à quoi la bailleresse s'est opposée.

Le Tribunal a rejeté ces réquisitions de preuves et a clos les débats principaux, par ordonnance du 20 juin 2024.

m. Par plaidoiries finales du 9 septembre 2024, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, limitant sa conclusion en évacuation aux locaux de la surface « D ».

n. Par plaidoiries finales du 13 septembre 2024, la locataire a conclu, principalement, à l'inefficacité de la résiliation relative à la surface « D » et, subsidiairement, à l'annulation de celle-ci.

o. Les parties ont encore répliqué et dupliqué entre les 27 septembre et 28 octobre 2024, persistant dans leurs conclusions respectives.

p. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 28 octobre 2024.

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 le cadre d'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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Au vu du montant du loyer annuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

1.3 Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi, vu la notification du jugement entrepris intervenue le 11 mars 2025 par pli recommandé (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. 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 en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).
3. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte, dans son appréciation, de plusieurs faits et d'avoir violé les art. 257f al. 3 CO et 271 CO en déclarant efficace la résiliation de bail notifiée par l'intimée le 18 juin 2020 pour le 31 juillet 2020 et en refusant de l'annuler.

En substance, elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte des documents qu'elle avait adressés le 16 juin 2020 à la bailleresse; ils se seraient limités à considérer que les devis requis dans la mise en demeure n'avaient pas été remis. Du point de vue de l'appelante, ces éléments ne permettaient pas de retenir une violation grave de son devoir de diligence, ni le caractère insupportable du maintien du bail pour l'intimée; ces documents n'avaient jamais été demandés avant la mise en demeure du 26 mai 2020.

Le Tribunal avait considéré que les locaux auraient dû être exploités depuis le mois de mai 2019, sans examiner les raisons pour lesquelles l'appelante n'avait pu ouvrir son établissement à cette période; si les travaux d'aménagements n'avaient pas pu commencer au printemps 2019, c'était dû à la faute de la bailleresse qui avait tardé à régler les questions des servitudes avec la copropriété de l'immeuble et au fait qu'elle ne disposait pas d'autorisation pour exploiter les terrasses, pourtant promises contractuellement. Les premiers juges avaient ignoré le contexte entourant la mise en demeure et la résiliation extraordinaire, à savoir les négociations en cours au mois de février 2020 relatives à la cession de bail des surfaces « B », « E » et « F » ainsi que l'impact de la pandémie du COVID; le délai de dix-neuf jours imparti par la bailleresse dans sa mise en demeure était trop court vu le contexte précité.

S'agissant de l'absence de constitution de la garantie requise par l'intimée dans sa mise en demeure, le contrat de bail ne prévoyait pas de telle obligation; les premiers juges auraient éludé la question de savoir si cela constituait une violation

contractuelle et si la réponse apportée par l'appelante dans son courrier du 16 juin 2020 rendait réellement le maintien du bail insupportable.

3.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1).

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

3.1.1 S'agissant de la première condition découlant de l'art. 257f al. 3 CO, le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose violant les stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 304 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1).

Le congé extraordinaire prévu à l'article 257 al. 3 CO sanctionne notamment la violation d'autres devoirs imputables au locataire, par exemple des devoirs découlant de la volonté des parties. La violation d'une clause contractuelle obligeant le locataire à exploiter un commerce peut justifier la résiliation anticipée du bail; en effet, le locataire de locaux commerciaux a l'obligation d'en faire usage, en raison de la clientèle qui leur est attachée, mais elle peut être implicite, par exemple lorsque le loyer est lié au chiffre d'affaires (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 63 et

893; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 5 et 22 ad art. 257f CO).

3.1.2 L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT / BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI / BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887, n. 3.1.7). Si nécessaire, le bailleur impartira au locataire un délai raisonnable pour s'amender, lequel variera en fonction du reproche et des circonstances du cas d'espèce (LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 887, n. 3.1.7). L'avertissement n'a nul besoin de contenir une menace de résiliation (arrêt 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a; LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; HIGI/BÜHLMANN, op. cit., n. 51 ad art. 257f CO).

3.1.3 L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose encore que le locataire persiste à violer le contrat, malgré la protestation du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.3).

3.1.4 Enfin, le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances du cas d'espèce, antérieures à la résiliation du bail; elle relève du pouvoir d'appréciation du juge, en vertu de l'art. 4 CC (ATF 136 III 65 consid. 2.5).

Lorsque la violation du contrat est grave, le maintien du bail est d'emblée insupportable pour le bailleur (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_468/2020 précité consid. 4.1.2).

3.2 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle

l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves – il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1).

Constituent des indices permettant de déterminer la réelle et commune intention des parties non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2).

3.3 En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Sur le principe, le congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO demeure annulable sur la base des art. 271 et 271a CO; l'art. 271a al. 3 let. c CO ne prévoit une exception que dans les cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, ce qui est suffisamment explicite. Il n'en demeure pas moins qu'il faut des circonstances particulières pour qu'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO soit annulé; pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 6.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2; LACHAT / BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 257f CO et n. 3 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., p. 948).

3.4

3.4.1 En l'espèce, il est établi qu'aucun devis n'a été communiqué par l'appelante à l'intimée dans le délai imparti dans la mise en demeure du 26 mai 2020, ni par la suite. Il est également constant que le document « *Budget total des coûts* » fourni par la locataire le 16 juin 2020 était lacunaire, ne précisant notamment pas les noms des entreprises mandatées pour dix postes d'aménagements à sa charge, et, en tout état, ne correspondait pas aux devis requis.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, son refus de transmettre la documentation demandée dans le délai imparti, en sus de l'absence de toute

exploitation de son restaurant au 1^{er} mai 2019, consacre une violation de ses obligations contractuelles au sens des art. 13, respectivement 10.2 et 29.1 du contrat de bail. En dépit des interpellations de l'intimée des 2 juillet, 13 et 22 novembre 2019, l'appelante a constamment ignoré les demandes de renseignements sur l'avancée des travaux. Un planning de ceux-ci lui avait expressément été demandé par pli du 13 novembre 2019, puis par courrier du 22 novembre 2019. Elle s'est limitée à répondre – le 15 décembre 2019 – que son interprétation du début du bail différait de celle de la bailleuse et qu'elle attendait une gratuité des loyers vu la problématique des terrasses survenue en juin 2019. Or, la question du *dies a quo* de l'exigibilité des loyers était sans lien avec les travaux des aménagements intérieurs, de sorte que l'appelante ne saurait s'en prévaloir pour justifier de ne pas avoir entamer le chantier, respectivement de ne pas avoir transmis les devis requis.

Au jour de la mise en demeure du 26 mai 2020, l'autorisation de construire relative à la terrasse de la surface « *D* » avait déjà été délivrée depuis plus de six mois. Même à considérer l'argument de l'appelante selon lequel elle devait encore attendre un mois de délai pour d'éventuels recours contre la décision de l'OAC, les travaux pouvaient commencer au mois de décembre 2019, au plus tard. A tout le moins, l'appelante était alors en mesure de renseigner utilement l'intimée sur l'avancée du projet en lui communiquant notamment un planning des travaux et une date d'ouverture de son établissement, comme requis par cette dernière les 13 et 22 novembre 2019 déjà.

Les arguments de l'appelante à teneur desquels elle aurait été empêchée de débiter ses travaux, tantôt en raison d'un potentiel intérêt – en janvier 2020 – de I_____ SA à reprendre les baux des surfaces « *B* », « *E* » et « *F* », tantôt en raison de la pandémie du COVID qui avait mis les chantiers à l'arrêt du 18 au 25 mars 2020, ne sont pas pertinents *in casu* compte tenu de ce qui précède. En effet, la surface « *D* » n'était pas concernée par les négociations quant au transfert des baux des surfaces susvisées, de sorte que cette question n'avait aucune influence sur le début de ses travaux pour la surface litigieuse.

Par ailleurs, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle tente, en appel, de se prévaloir de l'impact de la pandémie, qui n'a généré une suspension des chantiers que pendant une très brève période, pour justifier l'absence de démarrage de son chantier. Dans sa réponse du 16 juin 2020, elle avançait cet argument pour tenter d'obtenir une réduction de loyer auprès de la bailleuse en raison d'une fermeture des commerces du 17 mars au 11 mai 2020. Au demeurant, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'elle aurait été empêchée de débiter ses travaux en raison de la période COVID, ceux-ci ayant déjà dû être mis en œuvre en décembre 2019, comme relevé ci-dessus. Quoiqu'il en soit, cela ne l'empêchait pas de communiquer les devis requis par l'intimée, ce que l'administrateur de l'appelante a d'ailleurs admis lorsqu'il a déclaré qu'il aurait communiqué les informations requises dans la mise en demeure si celles-ci lui avaient été demandées. Partant,

comme les premiers juges l'ont retenu, à juste titre, l'appelante était en tout cas en mesure de transmettre les devis sollicités à l'intimée au mois de juin 2020.

Contrairement à l'avis de l'appelante, l'absence de constitution de la garantie dans le délai imparti par l'intimée consacre également une violation de ses obligations contractuelles prévues par l'art. 13 du contrat de bail. Le fait que la mise en œuvre de cette obligation n'ait pas été exigée avant le 26 mai 2020 n'est pas déterminant dans la mesure où l'appelante ne s'y était pas opposée, ni à réception de la mise en demeure, ni dans sa réponse du 16 juin 2020. Quoiqu'il en soit, vu les circonstances du cas d'espèce, le refus persistant de l'appelante de renseigner la bailleuse sur l'avancée des travaux d'aménagement et de communiquer les devis demandés constituent des motifs suffisants pour justifier la résiliation extraordinaire du bail (cf. *infra*, consid. 3.4.2 pour le surplus).

3.4.2 La gravité de la violation retenue ci-dessus et le caractère insupportable du maintien du bail pour l'intimée résident dans le fait que la locataire a persisté à ne pas respecter son obligation d'exploiter son établissement, pour divers motifs non pertinents, alors que le chantier aurait dû commencer au plus tard à la mi-décembre 2019 et, en particulier, elle a refusé de renseigner la bailleuse sur l'avancée du projet, en dépit des diverses interpellations de celle-ci depuis juillet 2019. Aussi, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que de telles circonstances ne présageaient pas d'une ouverture du restaurant à brève échéance, ce qui rendait le maintien du bail d'autant plus insupportable *in casu*.

Par ailleurs, le délai de dix-neuf jours imparti par l'intimée dans sa mise en demeure apparaît raisonnable en lui-même. En outre, comme l'administrateur de la locataire l'a déclaré à ce moment-là, celle-ci disposait des devis requis, les entreprises étaient déjà mandatées et elle prévoyait de débiter les travaux à la fin du mois de juin 2020. Rien ne l'empêchait donc de donner suite à la mise en demeure. Les raisons avancées en procédure ne convainquent pas. Dès lors, rien n'indique que les principes de proportionnalité et de subsidiarité de la résiliation extraordinaire n'auraient pas été respectés.

En outre, s'il est vrai que, devant le Tribunal, la représentante de la bailleuse a fait part d'instructions de résiliation données par sa hiérarchie, cela ne signifie pas qu'une réponse adéquate à la mise en demeure aurait entraîné le maintien du bail compte tenu des éléments évoqués ci-dessus.

A l'aune de ce qui précède, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, de sorte que la résiliation extraordinaire du bail, notifiée par l'intimée le 18 juin 2020 pour le 31 juillet 2020, est efficace.

3.4.3 Enfin, le fait que l'intimée n'ait pas « *saisi l'opportunité* » d'acquiescer à sa proposition – en octobre 2020 et mars 2021 – d'exécuter les travaux afin de démarrer l'exploitation de son établissement, moyennant le retrait du congé,

n'apparaît pas contraire à la bonne foi et ne démontre pas que la bailleresse poursuivait « *en réalité d'autres objectifs* ».

N'alléguant, au surplus, aucun motif qui tendrait à démontrer la réalisation des conditions de l'art. 271 al. 1 CO, le congé n'est pas annulable comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges.

Le jugement entrepris sera, par conséquent, confirmé.

4. À 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 (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 10 avril 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/233/2025 rendu le 3 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14393/2020.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.