



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16667/2020

ACJC/401/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 MARS 2025

Entre

A _____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 février 2024, représentée par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourgade-Four 9, 1204 Genève,

et

B _____ AG, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, 1211 Genève 6.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/133/2024 du 6 février 2024, communiqué pour notification aux parties le 8 février 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a octroyé à A_____ SA une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 décembre 2023, concernant l'arcade de 223 m² située au rez-de-chaussée ainsi que les dépôts de 126 m² et 6 m² situés au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ nos. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de tous ses biens et de tous tiers dont elle serait responsable les locaux concernés (ch. 2), autorisé B_____ AG à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA 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. a.** Par acte déposé le 11 mars 2024 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après également : la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce qu'une pleine et entière prolongation de bail de cinq ans lui soit octroyée et à ce qu'elle soit autorisée à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.
- A_____ SA produit des pièces nouvelles et forme de nouveaux allégués.
- b.** Dans sa réponse et appel joint du 29 avril 2024, B_____ AG (ci-après : B_____ AG ou la bailleuse) conclut, sur appel principal, à la confirmation du jugement et, sur appel joint, principalement, au rejet de la demande de prolongation de bail, et, subsidiairement, au renvoi du dossier au Tribunal.
- c.** Dans sa réplique et réponse à appel joint du 31 mai 2024, A_____ SA persiste dans ses conclusions sur appel principal et conclut au déboutement de B_____ AG sur appel joint.
- Elle produit des pièces nouvelles et forme de nouveaux allégués.
- d.** Dans sa duplique et réplique sur appel joint du 3 juillet 2024, B_____ AG persiste dans ses conclusions.
- e.** Dans sa duplique sur appel joint du 4 septembre 2024, A_____ SA persiste dans ses conclusions.
- Elle produit des pièces nouvelles et forme de nouveaux allégués.
- f.** Les parties ont été avisées le 27 septembre 2024 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. Le 10 février 1997, C_____, en tant que bailleuse, ainsi que D_____ SA, devenue par la suite A_____ SA, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à la création et à l'exploitation d'un café.

Le contrat a été conclu du 1^{er} avril 1997 au 31 mars 2002. Il prévoyait par la suite un renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, sauf dénonciation moyennant un préavis de douze mois pour l'échéance (art. 2 et 3 du contrat).

Le loyer était réduit, compte tenu du fait que la locataire prenait à sa charge le coût des aménagements et des équipements (art. 48 du contrat).

b. Le 9 mars 2006, B_____ AG, actuelle propriétaire de l'immeuble, ainsi que A_____ SA, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 223 m² située au rez-de-chaussée et d'un dépôt de 116 m² situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ nos. _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant.

Le contrat a débuté le 1^{er} janvier 2006 et son échéance a été fixée au 31 décembre 2015. Le bail était de durée limitée et prenait fin sans résiliation préalable à son échéance.

Une option de renouvellement pour une période consécutive de cinq ans, du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2020, était octroyée à la locataire. Si l'option était exercée, le bail prenait fin à l'expiration de la durée de l'option sans autre résiliation préalable.

Par avenant n° 1 du 7 mars 2007, la surface du dépôt a été portée à 126 m².

Par avenant n° 2 du 25 novembre 2009, il a été convenu que la locataire prenait à bail, en complément des locaux existants, dès le 1^{er} janvier 2010, un dépôt d'environ 6 m².

Le loyer annuel net de l'arcade s'est élevé à 192'960 fr. dès le 1^{er} janvier 2019.

c. A_____ SA emploie dans son restaurant 25 personnes, dont certaines y travaillent depuis 20 ans.

d. A_____ SA allègue avoir investi dans les locaux des sommes importantes, à savoir 1'000'000 fr. à 1'500'000 fr. en 1997, 1'670'000 fr. entre 2006 et 2007, et 1'066'517 fr. en 2017. A cet égard, le témoin E_____, directrice artistique de

A_____ SA, a déclaré que la société avait dépensé une somme de l'ordre de 1'000'000 fr. à 1'500'000 fr. pour les travaux réalisés à l'origine, en 1997, un montant de plus de 150'000 fr. pour les travaux réalisés en 2007, et une somme de 1'000'000 fr. à 2'000'000 fr. pour les travaux exécutés en 2017. Le témoin F_____, qui dispose de la patente pour l'exploitation du restaurant, a déclaré que le coût des travaux réalisés en 2017 était d'environ 1'000'000 fr. L'investissement des travaux en 2017 n'était pas amorti. B_____ AG ne s'était pas opposée aux travaux concernés. Pendant les travaux de 2017 et également par la suite, A_____ SA avait demandé le renouvellement du bail. La régie avait systématiquement répondu que le renouvellement était à l'étude.

e. Par procès-verbal du 8 mai 2006, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a homologué des conclusions d'accord négociées entre les parties, représentées par avocat, dans le cadre d'une procédure en exécution de travaux, validation de consignation et réduction de loyer entamée par la locataire. Aux termes des conclusions d'accord, il était donné acte aux parties de ce qu'elles avaient conclu un nouveau contrat de bail à loyer pour une durée déterminée de dix ans, débutant le 1^{er} janvier 2006 et arrivant à échéance le 31 décembre 2015, et à B_____ AG de ce qu'elle accordait à A_____ SA la faculté de solliciter une seule fois le renouvellement du contrat pour une durée fixe de cinq ans, du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2020.

f. Le droit d'option ayant été exercé, le bail s'est renouvelé du 1^{er} janvier 2016 au 31 janvier 2020.

g. Par courrier du 19 novembre 2015 adressé à B_____ AG, la locataire a fait part de son souhait de voir le contrat renouvelé à l'échéance du 31 décembre 2020, en lien avec un programme de travaux visant à rénover les installations de l'établissement et refaire la décoration. Sans la perspective de pouvoir exploiter l'établissement au-delà du 31 décembre 2020 et, partant, de pouvoir amortir les importants investissements envisagés, elle renoncerait à rénover l'établissement. Elle attendait toujours la détermination de la bailleuse, tant sur la question de la reconduction du bail que sur les travaux d'amélioration projetés.

h. Par courrier électronique du 16 décembre 2015, B_____ AG a répondu qu'elle ne pouvait pas se prononcer quant à la possibilité de poursuivre la location des locaux après le terme du 31 décembre 2020. Une étude du bâtiment était en cours et les résultats devaient être connus courant 2016.

i. Par courrier du 16 novembre 2016, B_____ AG a confirmé à la locataire qu'aucune prolongation de bail ne lui serait accordée après l'échéance fixée au 31 décembre 2020, conformément aux conclusions d'accord du 8 mai 2006.

j. Le 20 décembre 2016, la bailleuse a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la rénovation et la transformation de bâtiments, dont l'immeuble litigieux.

L'autorisation de construire a été délivrée le _____ 2019.

k. Par courriers des 16 janvier et 26 février 2019, B_____ AG a confirmé à A_____ SA qu'elle n'entendait pas conclure de nouveau bail avec elle.

F_____ a déclaré que des discussions postérieures au courrier du 16 janvier 2019 avaient eu lieu avec B_____ AG. Le témoin G_____, directeur de l'établissement géré par A_____ SA, a déclaré que, jusqu'en mars 2021, il avait eu l'espoir que le bail serait renouvelé. Le témoin H_____, gérante auprès de la régie en charge de l'immeuble, a déclaré qu'elle n'avait pas eu de discussion avec A_____ SA quant à une possible prolongation de bail au-delà du 31 décembre 2020 et n'était au courant d'aucune tractation à cet égard.

l. F_____, E_____ et G_____ ont déclaré que dans ce contexte, A_____ SA avait recherché des locaux de remplacement assez grands avec un certain standing, comportant une terrasse et situés à proximité du lac. Elle avait visité des locaux à l'Hôtel I_____, sur la rue 2_____ et à la rue 1_____. Après environ six mois de recherches, elle avait trouvé de nouveaux locaux à la rue 3_____ no. _____, [code postal] Genève.

m. Le 4 septembre 2019, A_____ SA, en tant que locataire, ainsi que J_____/K_____ SA et J_____/L_____ SA, en tant que bailleuses, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un restaurant d'environ 227.70 m² au rez-de-chaussée, d'un « restaurant / night club » d'environ 431.25 m² au 1^{er} sous-sol, et de dépôts d'environ 115.55 m², 20.8 m² et 21.6 m² au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____ no. _____.

Le bail a été conclu pour une durée de quinze ans, du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2034, avec, par la suite, une possibilité de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée une année avant l'échéance.

Les locaux étaient loués à l'état brut, A_____ SA désirant procéder à des aménagements importants, pour un coût estimé à 2'350'900 fr. La société avait pu estimer de manière indépendante l'état des locaux loués, le montant des travaux à entreprendre et les frais d'entretien. A_____ SA savait qu'elle devait réaliser des travaux d'assainissement des locaux (amiante, plomb et PCB) et acceptait de prendre à sa seule charge leur coût d'exécution.

Les locaux étaient mis gratuitement à disposition de A_____ SA du 1^{er} octobre 2019 au 30 novembre 2020 afin de lui permettre d'effectuer les travaux

d'aménagement. Elle devait s'acquitter des provisions pour charges durant la période concernée.

n. Le 26 mars 2020, A_____ SA a contracté un crédit de 400'000 fr. pour faire face aux difficultés liées à la pandémie de Covid-19.

o. Le _____ 2020, elle s'est vu délivrer une autorisation de construire pour la transformation et la rénovation d'un restaurant et d'une discothèque ainsi que l'installation énergétique dans l'immeuble sis rue 3_____ no. _____.

p. Par demande du 21 août 2020, déclarée non conciliée le 26 octobre 2020 et portée devant le Tribunal le 24 novembre 2020, A_____ SA a conclu à l'octroi d'une « pleine et entière prolongation de bail de trois ans » s'agissant des locaux loués à la rue 1_____ nos. _____, avec la possibilité de quitter les lieux en tout temps moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

q. Par courriel du 19 janvier 2021, A_____ SA, faisant suite à une récente entrevue, a indiqué à B_____ AG qu'elle restait ouverte à sa proposition de restituer l'arcade dans les plus brefs délais si elle pouvait y revenir dès le terme des travaux projetés par la bailleuse, estimé pour la fin de l'année 2021. Elle restait dans l'attente, d'une part, du détail des travaux à effectuer dans l'arcade et des impacts sur son commerce, et, d'autre part, d'une proposition d'un nouveau contrat de bail, avec le détail de la prise en charge des travaux de remise en état pour une réouverture de l'établissement à la fin de l'année 2021.

Par courriel du 27 janvier 2021, B_____ AG a répondu à A_____ SA avoir discuté les possibilités techniques et les coûts d'intervention totaux pour différentes variantes de rénovation de l'arcade louée. Elle avait aussi tenu compte des demandes de A_____ SA et du loyer potentiel appliqué une fois l'arcade rénovée. Sous ces différents angles, les parties avaient des positions trop éloignées. Elle n'était pas en mesure de payer un montant supérieur à 1'000'000 fr. pour que A_____ SA quitte les locaux le plus rapidement possible.

r. Par courrier du 29 janvier 2021, B_____ AG a indiqué à la locataire que des travaux de renforcement des structures de l'immeuble nécessitaient des interventions ponctuelles à l'intérieur de l'arcade louée. Les travaux débuteraient le 3 février 2021 et les interventions à l'intérieur des locaux occupés par A_____ SA seraient terminés au plus tard fin février 2021, soit avant toute réouverture des commerces fermés en raison de la crise sanitaire.

s. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 16 février 2021, B_____ AG a conclu à ce que le Tribunal ordonne à la locataire de lui donner accès aux locaux en vue des travaux concernés.

Par ordonnance du même jour, le Tribunal a fait droit à cette requête à titre superprovisionnel.

Par requête du 22 février 2021, B_____ AG a requis l'exécution immédiate, par l'intervention d'un huissier judiciaire, d'un serrurier et de la force publique, de l'ordonnance concernée.

Les travaux ont pu être exécutés avec l'intervention de la police.

t. Dans sa réponse du 22 février 2021, B_____ AG a conclu à ce qu'il soit constaté que le bail avait valablement pris fin le 31 décembre 2020. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation immédiate de A_____ SA des locaux loués.

u. Par avis du 19 août 2021, J_____/K_____ SA et J_____/L_____ SA ont résilié le bail de A_____ SA portant sur les locaux sis rue 3_____ no. _____, avec effet au 30 septembre 2021, en raison du non-paiement du loyer.

Le 13 septembre 2021, A_____ SA a saisi la Commission de conciliation d'une requête en annulation de ce congé.

v. Lors de l'audience du Tribunal du 7 septembre 2021, M_____, administrateur de A_____ SA, a déclaré que la société avait entamé des recherches deux ou trois ans avant de signer le bail des locaux sis rue 3_____ no. _____. N_____, représentant de B_____ AG, a déclaré que la bailleuse avait l'obligation d'exécuter des travaux dans l'immeuble sis rue 1_____ nos. _____. La présence de A_____ SA dans l'arcade louée pendant les travaux d'ores et déjà exécutés dans le reste du bâtiment avait engendré des coûts supplémentaires de plusieurs centaines de milliers de francs et prolongé la durée des travaux. Dans l'arcade occupée par la locataire, il restait à entreprendre des travaux structurels au niveau des plafonds, des fenêtres et de la dalle. Ces travaux ne pouvaient être effectués que dans des locaux vides. B_____ AG ne pouvait pas effectuer les travaux sur l'entrée de l'immeuble et la marquise du côté restaurant. Elle pouvait avancer les travaux des locaux commerciaux de tous les étages, mais le futur locataire du premier étage souhaitait faire des aménagements qui ne pourraient être exécutés qu'une fois les travaux structurels des locaux occupés par A_____ SA menés à leur terme.

w. Par écriture du 7 février 2023, A_____ SA a amplifié ses conclusions, concluant à une prolongation de bail de cinq ans. Elle a allégué que le projet d'exploitation des locaux sis rue 3_____ no. _____ avait connu d'importantes difficultés, retardant de manière conséquente le chantier et, partant, son déménagement. Des travaux de démolition puis d'aménagement étaient nécessaires pour l'ouverture d'un établissement conforme à la destination des locaux concernés. Les travaux de démolition avaient été ralentis, notamment en raison de la découverte d'amiante et l'absence de données techniques sollicitées auprès des propriétaires. Elle avait

découvert, dans le cadre des travaux d'aménagement, que d'importants travaux de mise en conformité des locaux étaient nécessaires. La prise en charge financière des travaux concernés avait causé un litige avec les propriétaires de l'immeuble. Dans le cadre de la procédure en contestation du congé du 19 août 2021, un accord avait pu être trouvé. Les propriétaires s'étaient engagées à entreprendre, à leurs frais, des travaux d'assainissement importants, nécessaires pour la suite du chantier, notamment la construction d'une dalle anti-feu. Les propriétaires avaient toutefois tardé à mandater les entreprises pour la réalisation des travaux concernés, ce qui avait bloqué l'avancement des travaux d'aménagement. La dalle anti-feu n'avait finalement été réalisée et mise en service qu'en février 2022. L'architecte avait dû réaliser des études nécessaires à la faisabilité du projet. Ces études avaient mis en exergue l'état de vétusté du bâtiment et de ses installations, ce qui nécessitait de nombreuses mises en conformité techniques, y compris sur les zones communes, si A_____ SA voulait réaliser son projet. Le projet initial n'étant plus réalisable, des modifications importantes avaient dû y être apportées et le dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire était devenu nécessaire. Selon l'architecte, l'établissement ne pourrait ouvrir ses portes que fin 2024-début 2025.

x. Par déterminations du 23 mars 2023, B_____ AG a conclu à l'irrecevabilité de l'amplification des conclusions de A_____ SA. Elle a fait valoir que celle-ci avait requis une unique prolongation de bail de trois ans dans sa requête de conciliation le 21 août 2020. Le retard pris dans le chantier des locaux sis rue 3_____ no. _____ n'était pas un fait nouveau. Il était déjà prévu dans le contrat de bail conclu le 4 septembre 2019 que A_____ SA réaliserait des travaux d'assainissement importants. La résiliation pour défaut de paiement du 19 août 2021 avait nécessairement eu un impact sur la disponibilité des nouveaux locaux. En mars 2022, tant le directeur de l'établissement que l'architecte avaient indiqué que le chantier au rue 3_____ no. _____ allait encore durer deux ans.

Par ailleurs, la bailleuse a allégué que la modification de son projet de rénovation de l'immeuble et les travaux supplémentaires générés et complexifiés par la présence de A_____ SA dans les locaux loués avaient engendré un coût supplémentaire de plus de 317'708 fr. 50.

Les travaux de ventilation nécessaires pour que A_____ SA reste dans les locaux pendant les travaux avaient induit un coût supplémentaire de 57'600 fr., les frais de conservation et de démontage de la chaudière un coût supplémentaire de 75'000 fr. et le nouveau chantier nécessité par les travaux différés du fait de la présence de A_____ SA un coût supplémentaire de 1'100'000 fr. Si la locataire avait restitué les locaux le 31 décembre 2020, B_____ AG aurait pu les relouer dès le 15 février 2022 pour un loyer annuel de 448'900 fr. Le manque à gagner s'élevait à 255'940 fr. par an (448'900 fr. – 192'960 fr.).

y. Par réplique du 6 avril 2023, A_____ SA a indiqué n'avoir jamais évoqué une unique prolongation de bail. Elle a contesté les montants des dommages allégués par B_____ AG et ajouté, pièces à l'appui, que bien que le chantier de l'immeuble était terminé depuis plusieurs mois, des surfaces commerciales étaient toujours vacantes.

z. Dans un rapport d'expertise privée réalisée le 5 mars 2023 à la demande de A_____ SA, O_____, expert en pathologies du bâtiment, a conclu, s'agissant de l'arcade sise rue 3_____ no. _____, que les propriétaires étaient au courant de l'état de vétusté et de l'obsolescence de certaines installations de l'immeuble. Elles ne pouvaient méconnaître le fait que les gaines de ventilation qui alimentaient l'arcade au rez-de-chaussée avaient été désaffectées et qu'il était dès lors improbable qu'elles puissent être utilisées dans le nouvel aménagement proposé par A_____ SA. Si cette dernière avait dû intégrer dans son plan financier le surcoût engendré par la nécessité de restructurer la circulation d'air de l'arcade, il était fort probable qu'il n'y aurait pas eu de signature du contrat de bail, la dépense étant disproportionnée. En conclusion, l'arcade ne pouvait pas être louée sans la rénovation préalable des parties communes de l'immeuble et le surcoût de restructuration généré par l'omission des propriétaires devait être porté à la charge de celles-ci.

Devant le Tribunal, O_____ a confirmé la teneur de son rapport d'expertise. S'il avait été mandaté auparavant, il aurait conseillé à A_____ SA de ne pas se lancer dans l'aménagement des locaux avant que les propriétaires ne les aient rénovés.

aa. Selon le témoin F_____, A_____ SA avait dépensé entre 1'500'000 fr. et 1'700'000 fr. pour le projet d'aménagement des locaux du rue 3_____ no. _____.

bb. Par écriture du 11 décembre 2023, A_____ SA a allégué que la demande complémentaire d'autorisation de construire n'avait pas pu être déposée pour les locaux sis rue 3_____ no. _____ car les propriétaires avaient refusé de prendre en charge les travaux de mise en conformité de l'immeuble, pourtant essentiels à la réalisation des travaux d'aménagements. Réalisant que son projet ne pourrait aboutir, A_____ SA s'était vue contrainte de résilier le contrat de bail courant juin 2023. Elle avait depuis lors visité de nouveaux locaux et déposé des dossiers pour des arcades qui devraient également faire l'objet de travaux d'une durée estimée à deux ans.

Ces allégués ont été contestés par B_____ AG.

cc. A la suite de l'échec du projet d'exploitation des locaux sis rue 3_____ no. _____, A_____ SA a repris ses recherches d'une solution de remplacement. Outre les démarches effectuées pour des locaux situés dans l'Hôtel P_____, dans l'Hôtel-restaurant Q_____, à la rue 4_____ et dans le quartier des banques, elle a déposé son dossier de candidature pour une arcade sise à la rue 5_____ no. _____,

[code postal] Genève (pièces 56 à 59 dem.). Des échanges précontractuels sont intervenus au sujet de ces locaux, à tout le moins entre le 1^{er} février et le 21 août 2024 (pièces 1 et 2 appelante).

dd. Par contrat du 21 août 2024, A_____/R_____ SA ainsi que A_____ SA ont pris à bail une arcade, une verrière ainsi que divers locaux sis rue 5_____ no. _____.

A teneur du contrat, la location débutait le 1^{er} juillet 2025, date à laquelle il était prévu que les travaux de rénovation effectués par le bailleur sur le bâtiment seraient terminés. Les locataires étaient libérées du paiement du loyer net de tous les objets locatifs pour la période du 1^{er} juillet 2025 au 31 mars 2026, les frais accessoires restant dus pour la période concernée. Si la remise des locaux devait avoir lieu plus tôt, un avenant serait établi afin de fixer la nouvelle date de début de location ainsi que la durée de gratuité de loyer. Si la remise de l'objet locatif avait lieu plus tôt, en particulier pour la réalisation de l'aménagement des locaux, les risques et périls seraient transférés à celles-ci au moment de la remise. Le bail était conclu pour une durée déterminée et prendrait fin sans congé le 30 juin 2050, les locataires disposant toutefois de l'option de prolonger deux fois le bail de cinq ans moyennant exercice de leur droit d'option au plus tard douze mois avant l'expiration de la date contractuelle fixe.

ee. Selon les témoins S_____, architecte de B_____ AG, et T_____, assistant maître d'ouvrage et contrôleur qualité des travaux de rénovation de l'immeuble sis rue 1_____ nos. _____, le maintien de A_____ SA dans les locaux avait retardé les travaux sur cet immeuble et augmenté leur coût, y compris au niveau des honoraires d'architecte.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

S'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

- 1.2** En l'espèce, en considérant les conclusions en prolongation de bail, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel principal et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

A_____ SA sera désignée ci-après comme appelante et B_____ AG comme intimée.

1.4 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).

1.5 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux et loyers d'habitation et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelante fait valoir des faits et moyens de preuve nouveaux.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, dans la mesure où les pièces nouvelles produites par l'appelante portent sur des faits survenus après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal, elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. Les parties ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

4. Le Tribunal a considéré que l'appelante avait valablement amplifié ses conclusions dans son écriture du 7 février 2023, ce qui n'est pas remis en cause devant la Cour.

Il a retenu que l'appelante occupait les locaux depuis 23 ans au moment de la fin du contrat, qu'une fermeture de son établissement dans l'attente de pouvoir s'installer dans de nouveaux locaux aurait un impact sur ses employés et sa clientèle et que la nature de son activité compliquait la recherche de locaux de remplacement. Ses investissements avaient cependant été consentis à ses risques et périls, car, vu la durée déterminée du contrat, elle savait qu'elle devrait à terme quitter les lieux; en

particulier, l'intimée l'avait informée en novembre 2016 qu'aucune prolongation de bail ne lui serait accordée et ce refus avait été confirmé en 2019. Il n'était pas établi que des discussions auraient eu lieu entre les parties avant l'échéance du bail, les seules déclarations des organes de l'appelante à cet égard étant insuffisantes. Le maintien dans les locaux de l'appelante avait causé des dommages financiers à l'intimée et le comportement de l'appelante avait entravé le déroulement des travaux. Celle-ci avait fait le choix de miser sur des locaux de remplacement nécessitant d'importants travaux, étant souligné qu'elle savait dès le départ que ceux-ci ne pourraient être prêts que postérieurement à l'échéance du bail litigieux. A cela s'ajoutait que ces locaux de remplacement concernaient un établissement deux fois plus grand que l'actuel, avec deux fois plus d'employés. Il ressortait des dernières pièces produites que l'appelante ne cherchait pas des locaux pour exploiter l'établissement D_____, mais plutôt les établissements la U_____ et le V_____. Une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 décembre 2023, conciliait dès lors équitablement les intérêts opposés des parties.

L'appelante fait grief aux premiers juges de lui avoir octroyé une prolongation de bail insuffisante au regard des différentes circonstances, en particulier de l'ancienneté et du standing de son établissement, de la fidélité de sa clientèle haute gamme et de son personnel qualifié, de sa grande implication pour trouver des locaux de remplacement et de son nouveau projet d'exploitation à la rue 5_____ no. _____, de son investissement humain et financier, ainsi que des entraves subies durant le bail ainsi que sa prolongation. L'intimée n'avait pas démontré de bénéfice ou d'intérêt concret à obtenir la libération des locaux avant 2026. Elle avait au contraire adopté une attitude chicanière en refusant d'entrer en matière quant à un départ temporaire des lieux par la locataire.

De son côté, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir octroyé une prolongation de bail excessive, alors que le maintien de l'appelante dans les locaux lui avait causé un préjudice financier considérable, que le contrat était un contrat de durée déterminée et que la locataire, assistée d'un avocat au moment de sa conclusion, avait conscience qu'elle devrait quitter les locaux à terme, qu'elle avait indiqué à plusieurs reprises à la locataire, y compris par écrit, qu'elle ne souhaitait pas prolonger le contrat au-delà du 31 décembre 2020, que le comportement de la locataire l'avait contrainte à déposer des mesures superprovisionnelles et à faire appel à la force publique et que les recherches de la locataire ne portaient pas sur des locaux équivalents mais sur un projet différent et beaucoup plus grand.

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 (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1011), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que 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'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

Si le locataire - à ses risques et périls - a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

Lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements

pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO; ACJC/862/2020 du 22 juin 2020 consid. 6.5; ACJC/1071/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.1).

4.2 En l'espèce, la prolongation de bail de trois ans accordée par le Tribunal concilie de manière équitable les intérêts des deux parties.

L'appelante occupe les locaux de longue date puisqu'elle y est entrée le 1^{er} avril 1997. Compte tenu de la nature de son activité, dont l'ampleur n'est pas contestée, un déménagement impliquant éventuellement une fermeture de l'établissement dans l'attente de pouvoir s'installer dans de nouveaux locaux aura un impact négatif sur sa clientèle et ses employés.

Cela étant, l'appelante sait depuis de nombreuses années qu'il lui incombe de prendre des mesures pour affronter ledit déménagement. Le bail, de durée déterminée, prenait fin en décembre 2020. Lorsqu'elle a effectué des travaux dans les locaux, dès fin 2016, l'appelante savait qu'aucune prolongation de bail ne lui serait accordée, de sorte que ces travaux ont été fait à ses risques et périls. En particulier, l'intimée ne lui a jamais laissé croire qu'elle accepterait de prolonger le bail au-delà de 2020.

Dans ces conditions, il lui incombait de faire des recherches sérieuses et raisonnables, suffisamment à l'avance pour anticiper la fin du bail. Elle l'a fait dans une certaine mesure, puisqu'elle a loué de nouveaux locaux dès le 1^{er} octobre 2019. Cela étant, comme l'a relevé le Tribunal, elle savait d'avance qu'elle ne pourrait pas les intégrer au moment de l'expiration du bail, puisque la durée des importants travaux qu'elle prévoyait d'y faire excédait la date de la fin du son bail. Un retard était d'autant plus prévisible que lesdits locaux étaient deux fois plus grands que les précédents, ce qui impliquait différents changements dans le cadre de l'exploitation, notamment en termes de personnel, susceptibles de retarder le déménagement. Si les projets de l'appelante ont probablement été entravés par le Covid-19, comme celle-ci l'allègue, ce qui ne lui est pas imputable, le fait qu'elle a cessé de payer le loyer des nouveaux locaux, ce qui a logiquement engendré un conflit avec sa nouvelle bailleuse, a également contribué au fait qu'elle se retrouve actuellement selon ses dires sans locaux disponibles de remplacement.

Si l'intimée fait quant à elle état d'un besoin légitime de récupérer l'usage de son bien, celui-ci n'est pas urgent. Le préjudice financier qu'elle allègue en lien avec le fait que l'appelante ne l'a pas laissée pénétrer dans les locaux pour y effectuer des travaux nécessaires n'est pas déterminant dans ce cadre. Cet aspect-là de la relation entre les parties ne fait, en effet, pas l'objet du présent litige.

Compte tenu des éléments qui précèdent, la prolongation de bail d'une durée de trois ans octroyée par le Tribunal est adéquate, en ce sens que cette durée était suffisante

pour atténuer les conséquences pénibles de la résiliation pour l'appelante, tout en préservant les intérêts de l'intimée.

Un délai plus long arrivant à échéance au 1^{er} juillet 2025 pour tenir compte du fait que l'appelante a conclu un nouveau bail dès cette date n'est en particulier pas envisageable, ce d'autant plus que la date d'entrée de l'appelante dans ses nouveaux locaux est encore incertaine, selon les termes de l'accord conclu entre celle-ci et sa nouvelle bailleuse.

A cela s'ajoute que, du fait de la procédure, l'appelante a bénéficié d'une prolongation de fait d'une durée conséquente.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé.

Les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal n'étant par ailleurs pas critiquées, l'appel et l'appel joint seront dès lors rejetés.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 11 mars 2024 par A_____ SA et l'appel joint interjeté le 29 avril 2024 par B_____ AG contre le jugement JTBL/133/2024 rendu le 6 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16667/2020.

Au fond :

Confirme le jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.