



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17333/2023

ACJC/387/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 22 MARS 2024

Entre

A _____ **SA**, sise _____ (TI), appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 18 octobre 2023, représentée par Me Sidonie MORVAN, avocate, Esplanade de Pont-Rouge 9, case postale 1875, 1211 Genève 26,

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 22 mars 2024

EN FAIT

- A.** Par ordonnance JTBL/869/2023 du 18 octobre 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire sur mesures provisionnelles, a rejeté [la requête de mesures provisionnelles formée par A_____ SA à l'encontre de B_____ AG] (ch. 1 du dispositif), a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que A_____ SA n'avait pas rendu vraisemblable la réalisation des conditions fixées à l'art. 260 al. 1 CO pour s'opposer à l'exécution des travaux projetés par B_____ AG. La conclusion du contrat de bail pour une durée déterminée ne faisait pas obstacle à la réalisation des travaux dès lors que les parties resteraient liées par le contrat de bail pendant sept ans au minimum, voire douze ans en prenant en compte l'option de renouvellement. Les travaux n'affecteraient que peu les locaux loués par A_____ SA. Ceux-ci ne devaient au demeurant se dérouler que pendant une brève période. La bailleuse avait pour sa part rendu vraisemblable tenir compte des intérêts de la précitée dans l'exécution des travaux, de sorte qu'ils pouvaient raisonnablement être imposés à la locataire. Le préjudice financier dont se prévalait A_____ SA n'apparaissait pas difficilement réparable. En tout état, les travaux ne seraient entrepris dans la boutique de A_____ SA qu'au mois d'avril 2024, de sorte que la condition de l'urgence n'était pas réalisée.

- B. a.** Par acte expédié le 30 octobre 2023 à la Cour de justice, A_____ SA a formé appel contre cette ordonnance, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour, préalablement, procède à une inspection locale, et, principalement, ordonne à B_____ AG de cesser immédiatement les travaux entrepris dans l'immeuble sis rue 1_____ no. 2_____ et de démonter les installations de chantier y relatives, fasse interdiction à la précitée de réaliser les travaux objets des deux autorisations de construire délivrées par l'Office compétent, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, jusqu'à droit connu sur le fond du litige, un délai devant au surplus lui être imparti pour déposer sa demande au fond.

A_____ SA a produit de nouvelles pièces (B à H).

- b.** A_____ SA a également requis de la Cour le prononcé de mesures superprovisionnelles.

Par ordonnance ACJC/1460/2023 du 2 novembre 2023, la Cour a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles et a transmis la requête de mesures provisionnelles à B_____ AG, un délai lui étant imparti pour y répondre par écrit.

c. Dans sa réponse du 13 novembre 2023, B_____ AG a conclu, sur mesures provisionnelles, au rejet des mesures requises, et, sur le "fond", au "déboutement de A_____ SA" de toutes ses conclusions.

Elle a versé une nouvelle pièce (n. 106).

d. Par réplique du 24 novembre 2023, A_____ SA a persisté dans ses conclusions. Elle a souligné que sa boutique n'était plus visible par la clientèle, aucun logo n'ayant été installé. Un planning des travaux, avec un code couleur différenciant les nuisances ne lui avait pas été transmis. La présence de poussière dans la boutique, toujours plus importante, était inacceptable, s'agissant d'une marque de luxe. Depuis le 22 novembre 2023, elle rencontrait d'importantes nuisances dans sa boutique, l'eau sanitaire à disposition de sa clientèle ayant été coupée, la ventilation/climatisation ne fonctionnant au demeurant plus, engendrant des odeurs nauséabondes. Les travaux ne pouvaient dès lors pas lui être raisonnablement imposés.

Elle a produit de nouvelles pièces (I à N).

e. Par duplique du 7 décembre 2023, B_____ AG a également persisté dans ses conclusions. Elle a réaffirmé avoir pris toutes les mesures afin tant de limiter au maximum les interventions et les nuisances tant dans les locaux de A_____ SA que dans l'ensemble du chantier.

Elle a versé de nouvelles pièces (n. 107 et 108).

f. Les parties se sont encore déterminées les 20 décembre 2023 et 15 janvier 2024, persistant dans leurs conclusions respectives.

g. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 12 février 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 28 février 2006, B_____ SA, en qualité de propriétaire, et A_____ SA, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial, portant sur la location de locaux sis dans l'immeuble rue 1_____ no. 2_____ à Genève, soit 210 m² de locaux sis à l'entresol côté ouest, 185 m² de locaux et vitrines sis au rez-de-chaussée côté ouest, 216,5 m² de locaux sis au 1er sous-sol et 14,55 m² de locaux sis au 2ème sous-sol.

Le contrat a été conclu pour une durée de 14 ans et dix mois, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

En 2016, A_____ SA a entrepris, avec l'accord de B_____ SA, d'importants travaux de transformation de la boutique avec création d'un ascenseur.

b. Par avenant au contrat de bail signé le 12 juin 2017, les parties sont notamment convenues de ce que le bail serait reconduit pour une nouvelle période d'une durée de dix ans, soit du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030, avec option de renouvellement à de nouvelles conditions pour une période de cinq ans supplémentaire du 1er janvier 2031 au 31 décembre 2035.

Elles sont également convenues de ce que le loyer serait augmenté, par deux échelons, et fixé en dernier lieu à 999'999 fr. 60 par an à compter du 1er janvier 2021, soit 83'333 fr. 30 par mois.

c. B_____ SA a pris la décision de procéder à la rénovation de son immeuble sis rue 1_____ no. 2_____. Pour ce faire, elle a mandaté en 2019 C_____ SA [architectes] et D_____ SA, en qualité de planificateur général.

d. Le 29 octobre 2021, une séance s'est tenue en présence des représentants de B_____ SA, de E_____ SA (en charge de la gestion de l'immeuble), de C_____ SA, de D_____ SA et de F_____, client "advisor" de A_____ SA. Lors de celle-ci, les mandataires de B_____ SA ont exposé que le projet de rénovation de l'immeuble rue 1_____ no. 2_____ consisterait en la rénovation et la transformation de bureaux et commerces, l'assainissement, la rénovation énergétique complète du bâtiment, le remplacement des installations techniques, la mise aux normes énergétiques et la labélisation Minergie, la remise à neuf complète des façades – les façades (partie vitrée et ossature métallique) de l'entresol seraient remplacées. Les échafaudages et installations de chantier n'étaient pas encore déterminés mais seraient adaptés à la qualité de l'immeuble. Les travaux devaient débiter en février-mars 2023 et durer entre 16 et 18 mois. A_____ SA a été invitée à remettre à D_____ SA les plans des installations techniques et aménagements de la boutique.

Par courriel du 5 novembre 2021, D_____ SA a transmis à tous les participants à la séance le document de présentation du projet de rénovation de l'immeuble.

e. Le 30 novembre 2021, l'architecte de A_____ SA a transmis les plans d'exécution demandés à D_____ SA.

f. Le propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. 3_____ a obtenu une autorisation de démolir l'immeuble (4_____/1) existant et de construire un immeuble commercial; le chantier, qui a débuté en 2021, est toujours en cours avec la présence d'échafaudages, de bâches et d'installations sur la voie publique.

g. Le 11 mars 2022, B_____ SA a requis l'autorisation de rénover et de transformer l'immeuble rue 1_____ no. 2_____, soit la rénovation de l'enveloppe thermique (façades, puits de lumière et toiture) ainsi que la rationalisation et la mise aux normes de toutes les installations techniques CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité).

L'autorisation de construire requise (DD 5_____/1) lui a été délivrée le 15 septembre 2022.

Une autorisation de construire complémentaire (DD 5_____/2) portant sur la modification des vitrages de la façade nord a été délivrée le 30 juin 2023 à B_____ SA.

h. Dans le cadre de la procédure d'appel d'offres pour la réalisation des travaux de rénovation, A_____ SA a accepté que les potentiels candidats visitent ses locaux le lundi 30 janvier 2023.

i. Par courrier du 2 mars 2023, E_____ SA a informé A_____ SA que le chantier débuterait au début mai 2023 et lui a transmis le planning prévisionnel des travaux, l'informant de ce que des modifications pourraient intervenir en fonction de l'évolution du chantier.

j. Le 15 mars 2023, une rencontre a eu lieu entre un représentant de B_____ SA, de E_____ SA, de D_____ SA et de A_____ SA, lors de laquelle des informations sur le déroulement du chantier ont été communiquées.

Par courriel du même jour, E_____ SA a adressé à A_____ SA les plans du positionnement de l'échafaudage qui serait installé devant la boutique.

k. Le 21 mars 2023, E_____ SA a transmis à A_____ SA les plans des surfaces du bâtiment avec les indications des parties qui seraient démolies et reconstruites.

l. Par courrier du 19 avril 2023, A_____ SA a informé E_____ SA de ce qu'elle trouvait regrettable, vu l'ampleur des travaux, de ne pas avoir été consultée et avisée dans des délais convenables, ajoutant que la durée des travaux et l'installation d'échafaudages pendant plus d'une année lui causeraient un grave préjudice en terme de chiffre d'affaires et d'image. Elle sollicitait une réduction de loyer de 100% pour la durée des travaux. Elle a également requis la transmission du planning des travaux et la fixation d'un rendez-vous en vue de trouver une solution permettant de réduire les nuisances liées au chantier.

m. Le 1er mai 2023, E_____ SA a rappelé à A_____ SA qu'elle avait été avisée des travaux, D_____ SA s'étant rendue à plusieurs reprises dans ses locaux pour les besoins de l'étude du chantier. Le planning définitif des travaux lui serait transmis dès qu'il serait établi. Elle lui a proposé d'organiser une séance dès son établissement. E_____ SA a invité A_____ SA comme demandé lors de la séance du 15 mars 2023, à lui transmettre ses souhaits pour la signalétique à mettre en place durant le chantier. Ses prétentions en réduction de loyer seraient examinées une fois le chantier terminé.

n. Par courrier du 23 mai 2023, A_____ SA s'est plainte de ne pas avoir d'informations utiles sur la durée et l'étendue des travaux et a sollicité une nouvelle rencontre avec la bailleuse, son architecte et son département juridique.

Une séance s'est tenue dans les locaux de A_____ SA le 15 juin 2023, lors de laquelle D_____ SA a présenté un planning prévisionnel, avec début des travaux le 3 juillet 2023, ainsi qu'un plan des échafaudages et de la bâche de protection sur laquelle une œuvre d'art serait représentée. En dessous de la bâche, un espace était prévu pour l'installation du logo de A_____ SA. Cette dernière a sollicité qu'un planning plus complet et détaillé des travaux mentionnant l'intensité des nuisances lui soit remis.

o. Une visioconférence a eu lieu le 23 juin 2023. A l'issue de celle-ci, A_____ SA a établi un compte rendu qu'elle a envoyé à E_____ SA le 21 juillet 2023, dont il résulte que B_____ SA a présenté à A_____ SA des plans décrivant les interventions qui seraient effectuées dans ses locaux, la localisation des travaux, leur durée - les dates d'exécution devant être convenues entre les parties - les mesures de sécurité et l'identification des locaux provisoires qui seraient mis à disposition de A_____ SA pendant la durée des travaux. D_____ SA a indiqué que le dépôt au 2ème sous-sol serait inaccessible pendant plusieurs jours en raison du remplacement de la porte, un autre dépôt pouvant être mis à disposition de la locataire, qu'au 1er sous-sol, les WC et la kitchenette seraient inaccessibles durant 40 jours en raison de la modification des accès pour permettre aux ouvriers d'accéder au chantier sans passer par la boutique et le grand dépôt serait en travaux et qu'à l'entresol, la cabine d'essayage ne serait pas disponible pendant 40 jours et la zone VIC pendant 5 jours.

Lors de cette séance, B_____ SA a indiqué que les travaux commenceraient début septembre 2023, qu'un plexiglas pourrait peut-être être installé en lieu et place du platelage en bois afin que la vitrine soit visible. Elle s'est engagée à transmettre les plans et le planning ainsi qu'un visuel de la bâche de protection et de la sapine dans la semaine du 26 juin 2023.

p. Par courrier du 21 juillet 2023, A_____ SA a rappelé à E_____ SA la teneur de l'article 260 al. 1 CO et soutenu que les travaux envisagés ne pouvaient raisonnablement lui être imposés. La rénovation complète de l'immeuble et les importantes installations de chantier (sapine avec benne pour gravats devant l'entrée de la boutique, platelage, bâche de protection, échafaudages) engendreraient des nuisances en terme de visibilité, de bruit, de vibrations, de poussière, de luminosité et d'accessibilité ou de sécurité; ses employés ne pourraient plus travailler dans des conditions décentes et la clientèle ne pourrait plus être accueillie de manière adéquate. Elle restait dans l'attente de propositions concrètes de la bailleuse, notamment d'une proposition de locaux provisoires de remplacement ainsi que des documents présentés le 23 juin 2023.

Par courriel du 25 juillet 2023, E_____ SA l'a informée que les plans ne seraient pas disponibles avant la fin du même mois.

q. Par pli recommandé du 31 juillet 2023, E_____ SA a confirmé à A_____ SA que les travaux débuteraient le 4 septembre 2023. Elle lui a adressé un document intitulé "planning intentionnel du 4 juillet 2023", les plans présentés lors de la séance du 23 juin 2023 avec la description de ses interventions à l'intérieur des locaux de A_____ SA, les visuels concernant l'emplacement de la sapine, les bâches de protection et les échafaudages. Elle ne disposait d'aucune surface de même standing à mettre à sa disposition.

Par courrier du 21 août 2023, A_____ SA a relevé que les informations transmises étaient tardives et incomplètes et a requis de B_____ SA de ne pas débiter les travaux avant que les mesures nécessaires ne soient prises, de manière à ce que les travaux puissent lui être raisonnablement imposés.

r. Courant août 2023, les mandataires de A_____ SA ont effectué divers sondages dans l'immeuble afin de limiter les interventions dans les locaux de A_____ SA.

Le responsable de la boutique a informé la directrice de A_____ SA que des travaux générant un bruit important avaient eu lieu dans l'immeuble le 22 août 2023 et qu'en raison des vibrations causées, l'alarme se déclenchait toutes les dix minutes.

s. Par acte déposé au Tribunal le 23 août 2023, A_____ SA a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de B_____ SA concluant à ce que le Tribunal ordonne à la précitée de cesser immédiatement les travaux entrepris dans l'immeuble sis no. 2_____ rue 1_____ à Genève dans lequel elle est locataire, jusqu'à droit connu sur le fond du litige, lui fasse interdiction de réaliser les travaux, objets des autorisations de construire DD 5_____/1 délivrée le 25 septembre 2022 et DD 5_____/2 délivrée le 30 juin 2023, dans l'immeuble en cause, jusqu'à droit connu sur le fond du litige, prononce cette injonction et interdiction sous la menace de l'amende prévue à l'article 292 CP et lui impartisse un délai pour le dépôt de la demande au fond.

A titre subsidiaire, elle a conclu à ce que l'interdiction de réaliser les travaux soit prononcée tant que B_____ SA n'aurait pas pris des mesures pour que les travaux puissent lui être raisonnablement imposés.

Elle a notamment fait valoir que dans la mesure où elle était au bénéfice d'un bail de durée déterminée, la bailleresse n'était pas autorisée à entreprendre les travaux de rénovation projetés sans son accord et que, pour ce motif déjà, les travaux étaient illicites et devaient être interdits.

Elle a également soutenu que les travaux projetés ne pouvaient raisonnablement lui être imposés. En effet, ils seraient source d'importantes nuisances (bruit, vibration, poussière, perte de luminosité, etc.), accrues par l'installation de l'échafaudage et de la sapine, qui auraient pour effet de rendre la boutique moins attrayante pour la clientèle; les WC et la kitchenette à disposition des employés seraient supprimés pendant une longue durée sans que des locaux de remplacement ne soient proposés. Si les travaux débutaient en septembre 2023, elle se retrouverait prise en "sandwich" entre le présent chantier et celui en cours sur l'immeuble voisin, sis rue 1_____ no. 3_____.

A son sens, la bailleresse avait tardé à lui communiquer les premières informations sur les travaux projetés. Elle lui a reproché un manque d'anticipation et l'absence de prise en compte de ses intérêts dans la gestion des travaux.

Pour le surplus, les nuisances induites par les travaux lui causeraient un préjudice en terme de perte de clientèle et de chiffre d'affaires ainsi qu'un préjudice réputationnel d'autant plus important que la boutique A_____ SA Genève était la seule en Suisse. La perte de jouissance des locaux pendant la durée des travaux ainsi que la perte définitive d'une surface locative, suite à la pose d'un isolant au sous-sol, entraîneraient également un dommage conséquent. La présence de polluants dans l'immeuble présentait des risques pour la santé des employés et des ouvriers.

Il y avait enfin urgence à prononcer les interdictions requises, les travaux ayant déjà débuté.

t. Par ordonnance du 23 août 2023, le Tribunal a rejeté la requête sur mesures superprovisionnelles.

u. Le 15 septembre 2023, B_____ SA a transmis à A_____ SA un nouveau planning du chantier où figuraient les périodes durant lesquelles il serait possible d'effectuer les travaux dans ses locaux, soit entre avril et septembre 2024, ainsi que le plan des installations de chantier. Elle a également précisé que le local de remplacement proposé au 2ème sous-sol correspondait au local dans lequel la banque G_____ avait installé son serveur informatique; ce local serait transformé pour accueillir tout le stock de A_____ SA. Grâce aux derniers sondages effectués, une solution avait pu être trouvée afin de ne pas intervenir dans les WC. L'intervention dans la cuisine serait maintenue mais une kitchenette de remplacement serait mise à la disposition de A_____ SA au 2ème sous-sol. La sapine ne serait pas installée devant l'entrée de la boutique mais à droite de celle-ci. La bâche qui recouvrirait l'immeuble du 1er au dernier étage serait décorée d'une œuvre d'art et elle avait obtenu l'autorisation d'installer des plexiglas au lieu des panneaux de bois, afin que les arcades restent visibles.

v. Dans ses déterminations écrites du 18 septembre 2023, B_____ SA a conclu à ce que A_____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions.

Elle a soutenu que les seuls travaux dans les locaux loués par A_____ SA porteraient sur la modification des vitrages à l'entresol, pendant une durée de 5 jours, et l'amélioration de l'isolation au sous-sol, pendant 40 jours. L'impact de ces travaux était raisonnable. Les autres travaux n'auraient aucun lien avec la boutique. Elle avait en outre donné des garanties à A_____ SA selon lesquels ses meubles et marchandises pourraient être stockés en toute sécurité pendant la durée des travaux. Elle avait également mis en place de nombreux aménagements pour rendre l'ensemble des travaux plus esthétiques (échafaudages couverts d'une bâche au design soigné, panneaux de plexiglas pour que les arcades soient visibles), garanti qu'aucun ouvrier ne passerait par l'arcade et mandaté des personnes pour assurer la sécurité de l'immeuble. Elle a au surplus relevé que A_____ SA avait été informée en octobre 2021 déjà des travaux qu'elle souhaitait entreprendre. Ceux-ci pouvaient être raisonnablement imposés à la précitée, qui ne se prévalait d'aucun préjudice difficilement réparable.

w. Le 21 septembre 2023, l'installation de l'échafaudage a débuté.

x. Par courrier du 22 septembre 2023 à B_____ SA, A_____ SA a notamment contesté avoir reçu les informations utiles et nécessaires en 2021 et 2022 de manière à pouvoir s'organiser durant les travaux envisagés.

y. Le 22 septembre 2023, A_____ SA a produit des pièces complémentaires au Tribunal, comportant notamment des extraits du site internet de l'Etat de Genève (SAD Consult) concernant une demande APA visant la réalisation de travaux sur la parcelle 6_____ sise no. 7_____ rue 1_____.

z. A l'audience du Tribunal du 25 septembre 2023, A_____ SA a déposé un chargé de pièces complémentaire, comportant en particulier un compte-rendu établi le 22 septembre 2023 par le bureau d'architectes H_____ relatif au nouveau planning des travaux du 15 septembre 2023. Il en résulte notamment que des nuisances sonores auraient lieu tant lors du montage des installations de chantier que lors de la démolition des murs et sols des surfaces du bâtiment. Elle a également versé des photographies de l'immeuble en cause.

A_____ SA a déclaré que l'installation de chantier avait débuté, ce que B_____ SA a confirmé.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Il résulte encore des pièces versées durant la procédure d'appel ce qui suit :

a. Le 11 octobre 2023, E_____ SA a adressé un courriel aux locataires de l'immeuble en cause, les informant de ce qu'une double porte en bois serait installée immédiatement après la porte automatique, afin de sécuriser les lieux. Les clés en possession des locataires permettaient l'ouverture de cette nouvelle porte.

b. Par courrier du 13 octobre 2023, A_____ SA a indiqué à B_____ SA qu'aucune information n'avait été donnée s'agissant des personnes qui pourraient accéder à la porte précitée. La porte principale était accessible à tout un chacun, de même que l'ascenseur permettant de se rendre au 1^{er} sous-sol. Cette situation était inacceptable, de sorte que la bailleresse était mise en demeure de prendre toutes les mesures de sécurité appropriées et efficaces pour protéger l'accès au bâtiment.

c. Par pli du 23 octobre 2023, B_____ SA a informé A_____ SA de ce qu'elle avait renoncé à procéder au changement des vitrages de l'entresol, même si cette situation ne lui permettait plus d'obtenir le label Minergie. Toutes les mesures possibles pour limiter les interventions et les nuisances dans ses locaux avaient été prises.

d. Par courrier du 20 novembre 2023, A_____ SA s'est plainte auprès de B_____ SA de ce que deux mois après le début des travaux, aucune mesure efficace n'avait été prise s'agissant de la visibilité et de l'accessibilité à sa boutique. Elle a requis une surface publicitaire, selon plan annexé, sur les installations de chantier. Elle a contesté les reproches de la bailleresse – formulés à son sens pour les besoins de la cause – de manque de collaboration en lien avec son logo à apposer sur lesdites installations, faute de lieu avoir transmis les plans précis demandés à plusieurs reprises. Elle a pour le surplus fait état des nuisances qu'elle subissait et a rappelé être dans l'attente de la prise de position de B_____ SA s'agissant de la réduction de loyer sollicitée.

e. Par pli du 23 novembre 2023, A_____ SA a informé B_____ SA de ce que l'alarme protégeant l'accès au stock s'était déclenchée toute la matinée du 21 novembre 2023, en raison notamment des fortes vibrations dues aux travaux, situation qu'elle jugeait inacceptable.

f. Par courrier du 7 décembre 2023 à B_____ SA, D_____ SA lui a fait part de ses commentaires s'agissant des mesures prises afin de limiter les nuisances induites par les travaux. Concernant les parties communes de l'immeuble, les structures d'échafaudages avaient été adaptées, les pieds des échafaudages ayant été espacés pour libérer plus de circulation devant les vitrines; les horaires de travail des ouvriers avaient été adaptés, les travaux bruyants ayant lieu avant 10h00; les parties communes étaient nettoyées chaque semaine; un système anti-

poussière avait été installé dans la goutte extérieure (sapine). Le problème en lien avec les sanitaires avait été immédiatement résolu, le 24 novembre 2023. Elle a notamment remis à B_____ SA un planning détaillé des nuisances avec un code couleur pour chacune d'elles.

EN DROIT

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

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

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux commerciaux, charges comprises, s'élève à plus d'un million de francs, de sorte que la voie de l'appel est ouverte, ce que l'intimée ne conteste pas.

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

1.4 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).

- 2.** Les parties ont produit des pièces nouvelles.

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, 2e éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 Les pièces nouvelles produites ont été établies postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. L'appelante sollicite de la Cour une inspection locale.

3.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves.

Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

3.2 En l'espèce, les parties ont produit de nombreuses pièces de même que des photographies de l'immeuble en cause et notamment des installations de chantier. Une inspection locale n'est dès pas nécessaire pour statuer sur les mesures provisionnelles requises.

La Cour est par conséquent suffisamment renseignée et la cause est en état d'être jugée. Il ne sera dès lors pas donné suite à la conclusion préalable de l'appelante.

4. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les conditions permettant de prononcer des mesures provisionnelles n'étaient pas réunies. En particulier, en raison de l'envergure importante des travaux et des défauts en résultant, lesdits travaux ne pouvaient raisonnablement pas lui être imposés. L'appelante se plaint également d'une violation de son droit d'être entendue, le

Tribunal n'ayant selon elle pas pris en considération les faits résultant des pièces complémentaires produites par elle les 22 et 25 septembre 2023.

4.1.

4.1.1 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation se fait tant sur chaque moyen de preuve que sur le résultat global. Le comportement des parties est également pris en compte dans l'appréciation globale (CHABLOZ/COPT, Petit commentaire CPC, 2020, n. 6 et 7 ad art. 157 CPC).

4.1.2 Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 139 II 489 consid. 3.3). Le juge est cependant autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3).

4.1.3 En l'espèce, l'appelante soutient que le Tribunal n'aurait pas pris en compte certains faits qu'elle avait allégués, résultant des pièces complémentaires produites. En réalité, l'appelante se plaint d'une mauvaise appréciation des preuves, grief qui sera examiné ci-après.

4.2.

4.2.1 Aux termes de l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires, lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3). L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin

2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; arrêts du Tribunal fédéral 5A_931/2014 du 1er mai 2015 consid. 4; 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, Commentaire romand, 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC). La preuve est (simplement) vraisemblable lorsque le juge, en se fondant sur des éléments objectifs, a l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 130 III 321 consid. 3.3 = JdT 2005 I 618).

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue. Le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (ATF 144 III 65 consid. 4.2.2; 142 II 49 consid. 6.2; 140 III 610 consid. 4.1; 132 III 715 consid. 3.1; 130 III 321 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_45/2023 du 1er septembre 2023 consid. 3.2). Le juge peut en outre se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; 108 II 69 consid. 2a).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2), autrement dit faire un pronostic sur celles-ci, et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_177/2022 du 8 septembre 2022 consid. 4.2.1; simple vraisemblance; cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3).

Le requérant doit également rendre vraisemblable que, sur la base d'éléments objectifs, un danger imminent menace son droit de même que l'existence d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, op. cit., 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC; HOHL, procédure civile, Tome I., n. 1774, p. 325).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause; qu'en d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets; qu'est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2011 consid. 4). En d'autres termes, la condition de l'urgence doit être considérée comme remplie lorsque sans mesures provisionnelles, le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du

jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2). Il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, op. cit., p. 323 s.);

4.2.2 Dans une affaire prud'homale, dans le cadre de laquelle il était reproché à l'employé de concurrencer l'activité de l'ancien employeur, d'avoir en particulier contacté les anciens clients de cette dernière, et d'avoir pris l'entier des fichiers, photocopies et scans de propositions d'assurance et polices d'assurance de l'ex-employeur, le Tribunal fédéral a considéré que la perte de clientèle, l'atteinte à la réputation d'une personne, ou encore le trouble créé sur le marché par l'utilisation d'un signe créant un risque de confusion constitue un préjudice difficilement réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 consid. 4.1).

4.2.3 La décision qui refuse d'ordonner l'interdiction de continuer des travaux porte sur des mesures d'exécution anticipée provisoire pour la durée de la procédure (ATF 137 III 324 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_611/2013 du 12 septembre 2013 consid. 6).

Lorsque une mesure d'exécution anticipée provisoire est susceptible d'avoir un effet définitif - à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise -, il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée (ATF 181 III 378 consid.6.4 ;131 III 473 consid. 2.3). Celles-ci ne sont en effet admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (ATF cité, consid. 3.2; HOHL, op. cit., nos 1844 ss; BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2019, n. 18 ad art. 261 CPC; TREZZINI, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero [CPC], 2011, p. 1159 s.).

4.2.4 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 257h al. 3 CO).

Par ailleurs, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (art. 260 al. 1 CO). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 260 al. 2 CO).

En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée. Ainsi le bailleur qui remplace une cuisinière hors d'usage ou qui fait repeindre les plafonds endommagés par des infiltrations d'eau ne fait qu'assumer une obligation d'entretien. Le bailleur qui entreprend une rénovation modifie l'état des locaux initialement convenus. En règle générale, il l'améliore et procure au locataire un confort supplémentaire, et à l'immeuble une plus-value. Par exemple, le bailleur crée une salle de bains dans un appartement qui en était dépourvu. L'obligation du locataire de tolérer des travaux s'apprécie différemment, selon qu'il s'agit de réparations ou de rénovations. Le locataire est en règle générale tenu de souffrir les réparations nécessaires (art. 257h al. 1 CO).

Le corollaire de l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée est celle du locataire de tolérer les réparations et les interventions préventives destinées à l'entretien de la chose louée. L'obligation de tolérance du locataire exige la réunion de trois conditions. Il doit s'agir de travaux d'entretien nécessaires. Le point de vue du locataire n'est à ce titre pas pertinent; le caractère nécessaire s'apprécie objectivement à l'aune de l'art. 256 al. 1 CO. Contrairement à l'ancien droit, l'urgence de l'intervention n'est pas non plus déterminante. Ensuite, le bailleur doit annoncer à temps les travaux au locataire. Le délai suffisant dépend de l'ampleur et de la durée des travaux; l'annonce doit être faite le plus tôt possible. Enfin, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire lors de l'accomplissement des travaux. Il doit minimiser leur durée, respecter le but de la location (habitation, bail commercial) lorsqu'il détermine les heures de travaux, éviter au maximum les nuisances, etc. (CARRON, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in 17ème séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, p. 65, ch. 59 à 63).

Pour pouvoir effectuer des travaux sur la chose louée conformément à l'art. 260 CO, le bailleur doit établir l'existence de trois conditions : premièrement, il doit s'agir de travaux de rénovation ou de modification effectués pendant le bail; deuxièmement, ces travaux doivent pouvoir être raisonnablement imposés au locataire; troisièmement, ces travaux doivent avoir lieu en l'absence de résiliation du bail (CARRON, op. cit., p. 97, ch. 179). En relation avec la troisième condition, le législateur a estimé qu'il n'était pas équitable que le locataire doive subir les désagréments des travaux si le bail a été résilié, ce qui implique qu'il quitte les lieux prochainement et, selon toute vraisemblance, ne puisse profiter du résultat des travaux (CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 11). Le locataire doit faire preuve d'une certaine tolérance face aux travaux, en contrepartie des égards du bailleur lors de leur exécution; le degré de tolérance se mesure en prenant comme référence un locataire raisonnable et correct (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 292).

Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée. Très souvent toutefois, les travaux présentent un caractère mixte lorsqu'ils relèvent à la fois de l'entretien et de l'amélioration de la chose louée (par exemple, le bailleur procède à la réfection des façades et en profite pour poser une couche d'isolation extérieure). Ces travaux doivent ainsi être appréciés non seulement à l'aune de l'art. 257h al. 1 CO (réparations) mais aussi de l'art. 260 al. 1 CO (rénovation). Dès lors, le locataire n'est tenu de souffrir de tels travaux «mixtes» que lorsque les conditions des art. 257h al. 1 et 260 al. 1 CO sont réunies cumulativement. Il s'agit de déterminer, sous l'angle de la vraisemblance, si lesdits travaux peuvent ou ne peuvent pas être raisonnablement imposés au locataire (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2ème éd., 2017, n. 8 ad art. 257h CO et les références citées).

Le locataire qui, sur mesures provisionnelles, demande au tribunal d'interdire à son bailleur d'exécuter des rénovations dans son logement doit rendre vraisemblable que les travaux ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés ou que son bail a été résilié (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 173).

Pour décider si les travaux peuvent raisonnablement être imposés (sind zumutbar) au locataire, on procède à une appréciation objective, de cas en cas, eu égard notamment à l'importance des travaux, à la part d'entretien qu'ils comportent (ad art. 257h al. 1 CO) (AUBERT, op. cit., n. 8 ad art. 257h CO), à leur utilité pour le locataire, à la durée du bail couru et restant à courir, au respect des normes de droit public (lois cantonales sur les rénovations), à l'impact probable des travaux sur les loyers (art. 269a [b] CO et art. 14 OBLF), aux impératifs de rationalisation,

etc. Plus généralement, on pèse les intérêts en présence: celui du bailleur à pouvoir améliorer la substance de la chose; celui du locataire à un usage paisible et sans trouble de la chose et au maintien des conditions initiales du contrat (TF, MP 2003 185, consid. 3.2; LACHAT/BOHNET, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 4 ad art. 260 CO; HIGI/WILDISEN, Zürcher Kommentar, 5^{ème} ed. 2019, n. 27-43 ad art. 260 CO; BÄTTIG, SVIT-Kommentar, n. 24-26 ad art. 260-260a CO).

Les travaux de rénovation peuvent concerner tant les parties communes du bâtiment que l'objet remis à bail (CARRON, op. cit., p.77).

Si l'usage des locaux n'est pas impossible, la question des nuisances doit normalement se résoudre par la voie d'une réduction de loyer ou des dommages-intérêts, comme le prévoit l'art. 260 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid. 4.2.2).

4.3 Dans le présent cas, le Tribunal n'a pas écarté les pièces complémentaires produites par l'appelante les 22 et 25 septembre 2023. Il a d'ailleurs traité dans sa décision des nuisances engendrées par les travaux. Le droit d'être entendue de l'appelante n'a dès lors pas été violé. Autre est la question de savoir si les premiers juges ont procédé à une appréciation erronée des preuves, point qui sera développé ci-après, en considérant que les travaux dans leur ensemble affecteraient peu les locaux loués par l'appelante et que les travaux devant se dérouler à l'intérieur de ceux-ci auraient lieu pendant une courte durée.

Le projet de rénovation de l'immeuble en cause de l'intimée consiste en la rénovation et la transformation de bureaux et commerces, l'assainissement, la rénovation énergétique complète du bâtiment, le remplacement des installations techniques, la mise aux normes énergétique et la labélisation Minergie, la remise à neuf complète des façades – les façades (partie vitrée et ossature métallique) de l'entresol devant être remplacées. Les vitrines du rez-de-chaussée ont été quant à elles changées, à une date qui ne résulte pas de la procédure.

Il s'agit dès lors de travaux mixtes, soit tant des travaux d'entretien que des travaux de rénovation. Il convient ainsi d'examiner si les conditions des art. 257h al. 1 et 260 al. 1 CO sont réunies cumulativement. Il s'agit de déterminer, sous l'angle de la vraisemblance, si lesdits travaux peuvent ou ne peuvent pas être raisonnablement imposés au locataire.

A raison, l'appelante se plaint de ce que le Tribunal a considéré que seuls les travaux envisagés dans ses locaux étaient pertinents. Il résulte en effet de la doctrine, et du texte de l'art. 260 al. 1 CO, que l'examen du caractère raisonnable doit s'apprécier en prenant en compte l'ensemble des travaux projetés, tant dans les parties communes de l'immeuble que dans les locaux loués.

L'appelante soutient que les travaux ne pourraient pas raisonnablement lui être imposés, motifs pris de ce que l'intimée ne l'aurait pas informée du projet de rénovation de l'immeuble, de ce que qu'elle n'aurait pas pris en considération ses intérêts, dans l'exécution des travaux, ni pris des mesures lui permettant de "survivre à ces travaux". Les informations fournies par l'intimée quant au planning des travaux et les nuisances en résultant étaient insuffisantes. L'intimée conteste cette argumentation, exposant notamment avoir pris d'importantes mesures afin de limiter l'impact des travaux sur l'activité de l'appelante et les nuisances résultant du chantier.

Il n'est pas contesté qu'il s'agisse de travaux d'envergure, devant durer environ 18 mois, impliquant notamment la présence d'échafaudages, de palissades, de matériel, travaux engendrant des nuisances. L'appelante a rendu vraisemblable que durant les travaux, notamment le montage des échafaudages et des installations de chantier et la démolition des murs et sols de l'immeuble, des nuisances sonores auraient lieu. Les travaux ont débuté le 21 septembre 2023 par l'installation de l'échafaudage.

L'intimée a informé l'appelante fin octobre 2021 de son projet de rénovation du bâtiment en cause. A la suite d'une séance d'information, l'intimée a adressé à l'appelante le document de présentation de son projet. L'autorisation de construire a été délivrée en septembre 2022. Début mars 2023, la régie a adressé à l'appelante le planning prévisionnel des travaux, pouvant être modifié en fonction de l'évolution du chantier. Lors d'une séance du 15 mars 2023, des informations sur le déroulement du chantier ont été communiquées à l'appelante; le même jour, les plans de positionnement de l'échafaudages devant être installé devant la boutique ont été transmis à la précitée. Les plans des surfaces du bâtiment à démolir et reconstruire ont été remis à l'appelante le 21 mars 2023. Le bureau d'architecte s'est pour le surplus rendu à plusieurs reprises dans les locaux de l'appelante. Il se justifie ainsi de retenir que l'intimé a annoncé à temps les travaux et a fourni à l'appelante des informations détaillées à leur sujet.

Les travaux projetés par l'intimée ne seront que peu utiles à l'appelante. En effet, et selon les allégations de l'intimée, la réfection des locaux anciennement loués par la banque G_____ constitue la part la plus importante du chantier litigieux. Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne peut être retenu que les travaux touchant les parties communes n'auraient aucun impact pour l'appelante. L'exécution des travaux de la façade et du toit engendrera des nuisances pour cette dernière. Il en va de même des travaux effectués dans les anciens locaux de la banque G_____, même s'il s'agit d'autres surfaces locatives (et non des parties communes).

Le nouveau contrat liant les parties (conclu le 12 juin 2017) couvre jusqu'au 31 décembre 2030 et comporte une option de renouvellement pour une période de

cinq ans supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2035. Il ne peut dès lors être exigé de l'intimée qu'elle attende jusqu'à cette dernière date pour procéder aux travaux litigieux. Les parties ont par ailleurs convenu d'un loyer fixe jusqu'au 31 décembre 2030. Il n'a pas été allégué que les travaux auraient un impact sur le montant du loyer.

L'intimée a rendu vraisemblable avoir pris des mesures concrètes afin de protéger les intérêts de l'appelante. Les travaux bruyants ont en effet lieu le matin, jusqu'à 10h00, heure de l'ouverture de la boutique. L'intimée a offert à l'appelante le choix de la période d'intervention dans ses locaux, dans une tranche de six mois. Elle a proposé des locaux de remplacement durant les travaux se déroulant dans les sous-sols. Les pieds de l'échafaudage ont été espacés pour permettre une circulation devant les vitrines de l'appelante. Des panneaux en plexiglas ont été installés, en lieu et place des panneaux en bois jaunes standards. Enfin, l'intimée a pris, la décision de renoncer au changement des vitrages de l'entresol dans les locaux de l'appelante, ce dont elle a informé la précitée le 23 octobre 2023.

La présence d'une sapine, de même que de l'échafaudage, est certes inesthétique mais est imposée par les besoins du chantier.

S'il peut être tenu pour vraisemblable que la présence d'un échafaudage et de panneaux en plexiglas engendrent des inconvénients, notamment en terme de visibilité de la boutique de l'appelante, ceux-ci sont inhérents à tout chantier.

Il est certes désagréable pour l'appelante de se trouver exposée dans le même temps à des travaux exécutés dans l'immeuble qui abrite ses locaux et dans l'immeuble voisin. Le fait qu'elle se retrouve "en sandwich" entre ces deux chantiers ne justifie toutefois pas de retenir que les travaux exécutés par l'intimée ne pourraient pas raisonnablement lui être imposés.

Les parties divergent quant aux motifs pour lesquels la publicité de l'appelante n'est pas apposée sur la bâche recouvrant la face côté rue 1 _____ de l'immeuble. Cet élément n'est toutefois pas déterminant pour la solution du litige, de sorte qu'il ne sera pas examiné plus avant.

L'absence d'urgence à effectuer les travaux alléguée par l'appelante n'est pas pertinente en l'espèce, la volonté de l'intimée d'assainir et de moderniser son bien étant légitime et répondant également à des considérations énergétiques actuelles.

Par conséquent, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les intérêts de l'intimée à exécuter les travaux litigieux priment les intérêts de l'appelante à l'usage paisible et sans trouble de ses locaux. Les travaux peuvent dès lors raisonnablement lui être imposés.

Enfin, le préjudice financier dont se prévaut l'appelante n'est pas difficilement réparable. L'appelante pourra en effet prétendre à l'octroi d'une réduction de loyer, voire à des dommages-intérêts, en raison des défauts affectant la chose louée. Il n'y a par ailleurs pas à considérer qu'en droit du bail, la perte de la clientèle et l'atteinte alléguée à la réputation constitueraient un préjudice difficilement réparable. En effet, l'arrêt cité par l'appelante a été rendu dans une affaire prud'homale, concernant une personne physique et non une société.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas rendu vraisemblable que les conditions fixées à l'art. 260 al. 1 CO pour s'opposer à l'exécution des travaux par l'intimée étaient réalisées et l'a déboutée de ses conclusions en mesures provisionnelles.

4.4 L'appel se révèle ainsi infondé, de sorte que l'ordonnance entreprise sera confirmée.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 30 octobre 2023 par A_____ SA contre l'ordonnance JTBL/869/2023 rendue le 18 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17333/2023-SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.