

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17366/2014

ACJC/243/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 MARS 2017

Entre

A_____, ayant son siège _____ (GE), appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2016, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège _____ (ZH), intimée et appelante, comparant par Me Joachim LERF, avocat, rue des Alpes 44, case postale 953, 1701 Fribourg, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.03.2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/440/2016 du 3 mai 2016, reçu par les parties le 12 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié par B_____ à A_____ le 28 juillet 2014 pour le 28 février 2015 pour le stand de vente d'une surface approximative de 45 m² au sein du "Food Hall" de C_____ (ch. 1 du dispositif), octroyé à A_____ une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2021 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 13 juin 2016, A_____ a appelé de ce jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation de la résiliation du 28 juillet 2014 et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il "statue à nouveau et annule et mette à néant la résiliation".

Dans sa réponse du 15 juillet 2016, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Les parties ont été informées le 10 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ ayant renoncé à son droit de répliquer.

b. Par acte reçu au greffe de la Cour le 14 juin 2016, B_____ a formé appel contre le chiffre 2 du dispositif du jugement du Tribunal du 3 mai 2016, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour, statuant à nouveau sur ce point, octroie à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 28 février 2017.

Elle produit une pièce nouvelle, à savoir un communiqué de presse du 18 septembre 2015 de l'Office cantonal de la statistique, intitulé "Les surfaces d'activité vacantes doublent à Genève en un an".

Dans sa réponse du 16 août 2016, A_____ conclut au rejet des conclusions de B_____. Elle reprend celles figurant dans son appel.

Elle soulève l'irrecevabilité de la pièce nouvelle de B_____.

Cette dernière a répliqué le 8 septembre 2016, en persistant dans ses conclusions. Elle a produit une pièce nouvelle, à savoir un communiqué de presse du 17 août 2016 de l'Office cantonal de la statistique intitulé "Hausse de 5% des surfaces d'activité vacantes en un an à Genève".

A_____ a dupliqué le 7 octobre 2016, en persistant dans ses conclusions. Elle fait valoir l'irrecevabilité de la pièce nouvelle produite par B_____ avec sa réplique.

Le 10 octobre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C. a.** Le 5 mai 1995, A_____ (ci-après : A_____) dont le but est l'importation et la livraison en gros de poissons du lac et de mer, a conclu un contrat avec D_____, qui exploitait, au sein de son magasin principal sis _____, un emplacement destiné à la vente de produits frais, appelé "Halles du _____".

Un emplacement de vente sis au rez-de-chaussée du magasin, côté _____, d'une surface de 45 m2, défini sur un plan annexé à la convention, était mis à la disposition de A_____. Le contrat était conclu pour une durée de 5 ans, du 1^{er} juillet 1995 au 30 juin 2000, renouvelable d'année en année, sauf résiliation six mois au moins avant l'échéance. A_____ devait verser une "redevance annuelle" correspondant au 10% de son chiffre d'affaires net, mais de 70'000 fr. au minimum, plus un montant annuel de 3'350 fr. à titre de "participation aux charges pour la surface exploitée ainsi que la surface commune".

- b.** D_____ a été reprise par B_____ (ci-après : B_____).

c. Au rez-de-chaussée du magasin C_____ (anciennement les "Halles du _____"), B_____ exploite un "Food Hall", sur la base du concept «shop in shop» où plusieurs entreprises et sociétés proposent des produits de restauration aux clients du magasin. Ces entreprises et sociétés ont à leur disposition commune une centaine de places assises (p.v. du 11 février 2016, témoin E_____).

d. Le 1^{er} octobre 2003, B_____ et A_____ ont conclu un contrat intitulé "Contrat de location de locaux commerciaux" (ci-après : le contrat). Le chiffre 3 du contrat, intitulé "Objet loué" prévoit que B_____ met à la disposition de A_____ pour ses activités de vente un stand de vente d'une superficie approximative de 45 m2, ainsi qu'un entrepôt de 6 m2 environ, selon un plan se trouvant en annexe 2. Aucun plan ne figure sur la page de l'annexe 2 produite dans la procédure (ch. 3.1 et p. 13 du contrat). Le mobilier était mis à disposition par B_____, à qui incombait la disposition et la décoration du stand de vente, en tenant compte des besoins d'exploitation de A_____. Les installations fixes telles que le comptoir étaient mises à disposition et financées par B_____. A_____ y investissait 50'000 fr. et n'était pas autorisée à procéder à des modifications des installations fixes sans l'accord de B_____ (ch. 3.2 à 3.4 du contrat).

A_____ s'engageait à exploiter au sein du "Food Hall" en son nom et pour son propre compte un "Sushi Sashimi/Noodles Curries (Bar & Take-Away)" (ch. 1.1 du contrat).

Sous le titre "Participation au chiffre d'affaires et prestations annexes", le contrat prévoit que pour le droit d'exploiter le stand de vente, A_____ paye à B_____ une indemnité représentant 20% du chiffre d'affaires net, résultant de

l'exploitation, mais au minimum 200'000 fr. par année (ch. 5.1 et 5.2 du contrat). Par avenant du 1^{er} août 2005, l'indemnité pour l'exploitation du stand a été portée à 24% du chiffre d'affaires net.

Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée et est entré en vigueur avec l'ouverture du nouveau "Food Hall" le 1^{er} octobre 2003, pour une durée de 12 mois. Il peut être résilié par chacune des parties par courrier recommandé en tenant compte d'un délai de résiliation de six mois (ch. 4 du contrat).

e. A_____ utilise exclusivement le système de caisse de la gastronomie de B_____ pour la facturation des prestations aux clients (ch. 6.1 du contrat). Ses employés remettent chaque jour le produit de la caisse au service de la caisse centrale de B_____ et la saisie du chiffre d'affaires est effectuée par l'unité de décompte interne de B_____. Le chiffre d'affaires est reversé par B_____ à A_____ après déduction du 24%.

En outre, A_____ comptabilise son chiffre d'affaires selon les directives de B_____, lesquelles ressortent du contrat (ch. 6.4).

Selon le contrat, les employés de A_____ portent la tenue de travail du "Food Hall" (ch. 14.5) et le manager de vente de B_____, responsable du rayon, est autorisé, d'entente avec A_____, à donner des instructions aux collaborateurs de celle-ci (ch. 14.4). A_____ n'est pas autorisée à se présenter sous un autre nom que celui de la publicité ou de la promotion des ventes de B_____ (ch. 16.1).

L'article 22 du contrat prévoit une clause d'arbitrage, sauf pour ce qui concerne "la procédure d'expulsion du locataire", référence étant faite à l'art. 274g aCO.

f. Pour mener à bien son activité, A_____ loue des locaux de production sis _____ (GE) dont le bail viendra à échéance le 31 décembre 2022, terme fixe (pièce 17 dem.).

En 2003, avec la nouvelle activité au sein de B_____, A_____ a agrandi ses locaux de production afin d'y intégrer la production de sushis (p.v. du 1^{er} décembre 2015, témoins F_____ et G_____) et procédé à des investissements entre 2005 et 2015 (pièce 6 ter dem.; p.v. du 1^{er} décembre 2015, témoins F_____ et G_____).

Après le début de l'activité "sushis et wok" pour B_____, A_____ a commencé à vendre également des sushis et des produits «wok» dans une arcade sise à _____ (p.v. des 1^{er} décembre 2015 et 11 février 2016, témoins F_____, G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____).

La surface des locaux affectée à la production de sushis représente environ 20% de la surface totale du site (p.v. des 1^{er} décembre 2015 et 11 février 2016, témoins

F_____, I_____, J_____ et K_____). Par ailleurs, la production de sushis destinée à B_____ représente environ 90% de la production totale (p.v. des 1^{er} décembre 2015 et 11 février 2016, témoins H_____, I_____, J_____ et K_____).

Enfin, sur la quarantaine d'employés de A_____, vingt personnes sont spécifiquement affectées à l'activité sushis pour B_____, à savoir quatre personnes au lieu de production et seize personnes au lieu de vente B_____. Deux personnes travaillent également sur le point de vente à _____ (GE) (p.v. des 1^{er} décembre 2015 et 11 février 2016, témoins F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____ et E_____).

g. Par lettre recommandée du 28 juillet 2014, B_____ a fait parvenir à A_____ une résiliation du "contrat du bail", en précisant qu'elle était désolée de ne pas avoir pu lui annoncer préalablement cette résiliation et qu'elle avait "fait l'expérience qu'une telle annonce préliminaire était la cause de diverses procédures judiciaires", qu'elle souhaitait éviter.

B_____ se référait à "l'avis de résiliation du bail sur le formulaire officiel approuvé par le conseil d'Etat joint en annexe". La formule officielle annexée au courrier mentionne, sous la rubrique "genre de la chose louée" la mise à disposition d'une surface pour les activités de vente. Il comprend la mention préimprimée selon laquelle le locataire qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 a à 272c CO) doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les trente jours qui suivent la réception du congé, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission).

h. Par courrier du 19 août 2014, B_____ a informé A_____ qu'elle acceptait la compétence de la Commission.

i. Par acte déposé en conciliation le 26 août 2014, ayant fait l'objet d'une autorisation de procéder du 27 octobre 2014 et portée devant le Tribunal le 26 novembre 2014, A_____ a conclu, principalement, à l'annulation de la résiliation du 28 juillet 2014 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 6 ans, échéant le 28 février 2021.

Elle a fait valoir que B_____ n'avait pas la réelle intention de cesser le concept "shop in shop" et n'avait d'ailleurs présenté aucun projet concret attestant du nouveau concept qu'elle aurait élaboré.

j. Dans sa réponse du 2 mars 2015 au Tribunal, B_____ a conclu au rejet des conclusions de A_____.

Elle a allégué que sa direction générale avait établi une nouvelle stratégie pour tout l'immeuble sis _____ à Genève, consistant à se spécialiser dans la vente de produits de très haute gamme. B_____ avait commencé la réalisation de cette nouvelle stratégie tout d'abord dans le rayon de la confection et la poursuivait dans le "Food Hall". Certains autres partenaires contractuels avaient reçu la résiliation pour le même motif. D'autres allaient la recevoir, pour le même motif, dans un futur proche. Des contrats avaient déjà été conclus avec _____ ainsi qu'avec _____. D'autres contrats avec des marques reconnues internationalement allaient être conclus dans le futur dans ce domaine (allégués 4 et 5).

k. Actuellement, les stands du "Food Hall" de B_____ sont exploités par A_____, _____, L_____, _____ et par _____ (allégué 27 de la demande du 26 novembre 2014, admis dans la réponse du 2 mars 2015). Aucune pièce n'est produite en relation avec les autres résiliations notifiées, ni avec les procédures en cours (C/8781/2014, C/16948/2014 et C/14180/2015; cf. plaidoiries finales de B_____ du 15 mars 2016, p. 4).

l. Lors de l'audience du 9 septembre 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

M_____ a expliqué qu'avant la reprise du bail par B_____, sa société était déjà présente dans les locaux de D_____ avec une poissonnerie, sans consommation sur place. Le changement s'était fait progressivement lors de la reprise par B_____ : après le marché couvert des «Halles _____», B_____ avait eu l'intention de créer un "Food Hall" au rez-de-chaussée en 2001–2002. Les commerçants présents avaient eu le choix entre partir ou s'adapter. Le projet prévoyait un emplacement «sushis» et un emplacement «wok». A_____ avait alors choisi le coin «sushis» et, par la suite, B_____ lui avait demandé de reprendre également l'espace «wok» afin de regrouper les deux points de vente. Deux à trois personnes étaient nécessaires pour les sushis et une dizaine d'employés pour le "wok", lesquels devaient être d'origine asiatique pour satisfaire la volonté de B_____ de créer une certaine ambiance. Seize employés travaillaient au point de vente de B_____ et quatre au lieu de production, soit vingt personnes qui perdraient leur emploi en cas de résiliation de bail. Avant la reprise des espaces «sushis» et «wok», la fabrication des sushis était déléguée à des sous-traitants. M_____ avait dû trouver des locaux de production presque deux fois plus grands et créer un secteur de fabrication spécifique pour les sushis. Cela impliquait également, pour le wok, du stockage de marchandise et la préparation de salades au lieu de production. La surface utilisée dédiée à la vente à _____ (GE) était de l'ordre de 25%, les autres activités consistant en l'importation et la redistribution dans la restauration des produits de la mer. En cas de résiliation de bail à _____ (GE), les locaux de production deviendraient trop grands. Ces locaux étaient en outre spécifiques au type d'activité exercé et pouvaient difficilement être partiellement sous-loués. Par ailleurs, le contrat de

bail à _____ (GE) impliquait un amortissement sur plusieurs années et prévoyait une sanction financière en cas de résiliation anticipée.

Avant réception de l'avis de résiliation, il n'y avait eu aucun signe de la part de B_____ sur une éventuelle modification du stand. L'avis de résiliation, qui avait été envoyé pendant les vacances, n'indiquait pas le motif et M_____ ne savait pas ce qui serait prévu à sa place. S'agissant d'un espace proposé au centre commercial N_____, visité avec un représentant de B_____, la configuration des lieux rendait impossible l'installation d'un extracteur de vapeur et d'odeurs sur la hotte de la cuisine, lequel était indispensable. De plus, les locaux proposés à N_____ n'étaient pas comparables à ceux de _____ (GE) du point de vue du passage des clients et de la clientèle visée. Par ailleurs, le centre commercial de N_____ était en train de créer un "food court" qui comprenait un espace «wok» déjà attribué (pièce 55 A_____). M_____ a encore expliqué qu'en cours de bail, O_____ lui avait proposé de créer chez lui une offre similaire, ce que B_____ avait refusé. S'agissant des recherches effectuées pour des locaux de remplacement, il avait adressé des courriers aux différentes régies de la place et mandaté une société spécialisée dans la remise de commerces, sans succès. Le chiffre d'affaires de A_____ au sein du "Food Hall" était de l'ordre de 5'250'000 fr., soit 45% du chiffre d'affaires total. L'activité chez B_____ avait nécessité un investissement d'environ 300'000 fr. principalement au lieu de production. Enfin, M_____ a expliqué qu'il pourrait s'adapter s'il y avait lieu de proposer des produits plus hauts de gamme mais qu'il n'avait pas été contacté par B_____ en ce sens.

P_____, représentante de B_____, a expliqué que le motif du congé était la nouvelle stratégie commerciale de B_____ à Genève et Zurich. Cette nouvelle stratégie ne concernait pas le centre commercial de N_____, qui avait une autre clientèle. Elle ne visait pas uniquement le "Food Hall" mais tout le magasin. Il existait un dossier sur ce projet. Pour le "Food Hall", B_____ entendait vendre et présenter des produits hauts de gamme et se démarquer de la concurrence avec des collaborateurs tels que L_____ et _____, lequel vend des burgers hauts de gamme. B_____ souhaitait cesser de proposer des sushis qu'il était facile d'acheter ailleurs. Elle n'avait pas demandé à A_____ de s'adapter à du plus haut de gamme car la nouvelle stratégie était fondée sur des marques connues du public. B_____ avait un concept clair et savait avec quelles marques elle voulait travailler mais aucune nouvelle marque n'avait encore été contactée pour reprendre l'emplacement de la locataire, dès lors qu'on ignorait quand celui-ci serait disponible. Aucune information préalable n'avait été donnée à A_____ avant la résiliation afin d'éviter une action en justice avant la notification du congé.

m. Par ordonnance du 16 septembre 2015, le Tribunal a ordonné à B_____ de produire tout document relatif au nouveau projet révisant le concept "shop in shop" et ayant motivé la résiliation du contrat la liant à A_____.

B_____ a fait parvenir le 9 octobre 2015 au Tribunal un fascicule de 17 pages présentant les modifications envisagées aux divers étages du magasin. Il en résulte qu'il est prévu de transformer, en 2017-2018 la surface de l'entrée rue _____ (GE) en y installant notamment un bar à champagne (p. 2). Un plan du rez-de-chaussée montre l'emplacement des accessoires reliant les rayons parfumerie et papeterie. Aucune indication des emplacements existants ou prévus au "Food Hall" ne figure sur ledit plan (p. 9).

n. Lors de l'audience du 1^{er} décembre 2015, le Tribunal a entendu trois témoins.

F_____, ingénieur en technologie alimentaire, s'était rendu, entre 2003 à 2007, en tant que responsable qualité, deux à trois fois par semaine dans les locaux à la rue _____ (GE) de A_____ afin d'effectuer des contrôles d'hygiène et de température ainsi que pour mettre en place une assurance qualité. Il avait participé au changement des locaux sis _____ (GE), à savoir à la conception et la mise en place des nouveaux locaux avec des zones spécifiques pour la réception de la marchandise, le stockage, une zone "saumons" ainsi qu'une zone de production de sushis et enfin, une partie bureau. Il s'agissait de la même activité que dans les anciens locaux à l'exception des sushis. La confection des sushis impliquait une connaissance particulière notamment en matière de risques d'hygiène alimentaire. Le reste de l'activité de A_____ résidait dans le négoce de poisson et la préparation en vue de sa distribution dans la restauration. Les locaux servaient effectivement de stockage pour tout ce qui était matière première à fournir pour la vente, soit le poisson et les barquettes de sushis. En revanche, aucune préparation « wok » n'était effectuée, car tout était fait au lieu de vente.

G_____, de l'organe de révision de A_____, a expliqué que celle-ci s'était développée notamment grâce à la surface de vente aux "Halles _____" devenues par la suite C_____. La transition s'était faite en 2003 avec le début de l'activité sushis et wok au _____. Le chiffre d'affaires avait augmenté progressivement depuis lors. Le chiffre d'affaires réalisé par A_____ chez B_____ représentait environ 45% du chiffre d'affaires total, hors TVA. Le chiffre d'affaires du point de vente sushis-wok à _____ (GE) d'environ 400'000 fr. était anecdotique.

o. Dans ses écritures complémentaires du 19 janvier 2016, A_____ a informé le Tribunal de la survenance de faits nouveaux, à savoir la dénonciation pénale, en novembre 2015, par B_____, d'une employée de A_____, E_____, notamment pour vol, dont les activités, non encore prouvées, avaient engendré la résiliation des rapports de travail, le dépôt d'une plainte pénale contre celle-ci, la rétention de 56% du chiffre d'affaires par B_____ dès la mi-décembre 2015 en compensation

du dommage causé, l'ouverture d'une procédure de mesures superprovisionnelles et provisionnelles par A_____ pour empêcher ladite rétention, ainsi que la résiliation extraordinaire du bail liant les parties par B_____ pour justes motifs, laquelle avait été contestée et faisait l'objet de la procédure C/515/2016.

p. Lors de l'audience du 11 février 2016, le Tribunal a entendu quatre témoins, I_____, J_____, K_____ et E_____, tous employés ou anciens employés de A_____, soit pour la production de sushis dans les locaux de la rue _____ (GE), soit sur le lieu de vente chez B_____. Ils se sont exprimés sur leurs activités respectives, ainsi que sur l'activité de A_____ uniquement dédiée à la production de sushis pour B_____.

q. Par plaidoiries écrites déposées le 15 mars 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a déposé un bordereau de pièces contenant notamment le procès-verbal du 3 mars 2016 d'audition de E_____ par le Ministère public. Il en ressort notamment la déclaration suivante de cette dernière : *"Des gens de C_____ m'ont proposé en 2015 de reprendre le wok à la place de A_____ mais j'ai refusé car M_____ est très gentil avec moi et que je ne voulais pas lui mettre un couteau dans le dos"*.

A_____ a en outre allégué, pièces à l'appui, avoir activement recherché une arcade commerciale pouvant accueillir un restaurant, en vain (pièces 13 à 16bis, 25 à 56 et 59 à 62 A_____).

r. Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception des écritures des parties des 30 mars et 4 avril 2016.

EN DROIT

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel, s'élevant à 200'000 fr. au minimum, la valeur litigieuse est largement atteinte de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les deux appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 CPC). Ils sont ainsi recevables.

Par économie de procédure, les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC). Par souci de simplification, A_____ sera désignée ci-après comme l'appelante et B_____ comme l'intimée.

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

2. Les deux communiqués de presse de l'Office cantonal de la statistique produits par l'intimée sont disponibles à tout un chacun sur le site internet de l'Etat de Genève. Il s'agit ainsi de faits notoires qui n'ont ni à être allégués, ni à être prouvés (ATF 135 III 88, consid. 4.1; cf. également ATF 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 5.3). Lesdites pièces sont ainsi recevables.
3. L'intimée ne critique pas le jugement du Tribunal, en tant que celui-ci a admis sa compétence à raison de la matière. Elle soutient toutefois, de manière contradictoire, que la prestation prépondérante du contrat litigieux relèverait de la société simple et non pas du bail. En outre, à son avis, le stand de vente mis à la disposition de l'appelante ne serait pas un local commercial. Elle reproche ainsi au Tribunal d'avoir appliqué les règles sur la prolongation du bail des art. 272 ss CO.

A ce sujet, la Cour, qui doit examiner d'office la question de la compétence à raison de la matière (art. 60, en relation avec l'art. 59 al. 2 let. b CPC), fait entièrement sien le raisonnement du Tribunal, lequel ne prête pas le flanc à la critique, comme cela sera démontré ci-après.

3.1 Conformément à l'art. 89 LOJ, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière.

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

La pratique connaît, en matière commerciale, en particulier pour les cafés-restaurants et pour les centres commerciaux, des baux dont le loyer est proportionnel au chiffre d'affaires du locataire. Au-delà d'un montant minimum, le loyer fluctue en fonction de la marche du commerce. Ces contrats sont parfois dénommés "baux paritaires" (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 499). Le bail paritaire caractérise un bail "à la limite du bail à ferme" (ATF 116 II 587, consid. 2).

Lorsque le bailleur ne participe pas aux pertes du locataire, ce qui est généralement le cas, le bail paritaire ne répond pas à la définition de la société simple (LACHAT, *op. cit.*, p. 500).

Selon l'art. 530 al. 1 CO, la société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun.

Les associés sont tenus de partager entre eux tout gain qui, par sa nature, doit revenir à la société, et chaque associé a une part égale dans les bénéfices et dans les pertes (art. 532 et 533 CO).

Selon le Tribunal fédéral, il y a contrat mixte lorsque, en vertu de la volonté des parties, les divers rapports qui les lient ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, si bien qu'il convient de les appréhender comme formant un seul et unique accord (ATF 131 III 528, consid. 7.1.1., DB 2007 n. 1).

Pour chaque prestation du contrat mixte, il convient d'appliquer les règles relatives au contrat qui la régit. Toutefois, en matière de résiliation de bail, le cas échéant d'annulation de celle-ci ou de prolongation de bail, les règles du contrat qui présentent un aspect prépondérant trouvent application. Ainsi, en matière de bail, les art. 253 ss CO doivent être retenus dans les contrats mixtes où l'élément "bail" prédomine, par exemple parce que la mise à disposition des locaux apparaît comme l'élément prépondérant. Pour déterminer celui-ci, il faut rechercher le centre de gravité du contrat global, en examinant quelle est la portée de chacun des éléments du contrat mixte eu égard à la situation juridique dans son ensemble (BOHNET/DIETSCHY, *CPra Bail*, n. 81 ss ad art. 253 CO; ATF 131 III 528, consid. 7.1.1., DB 2007 n. 1).

Les dispositions protectrices contre les congés sont dès lors applicables si l'aspect "bail à loyer" est prédominant et si les autres aspects du contrat sont secondaires (LACHAT, *op.cit*, p. 88).

Par ailleurs, par local commercial, il faut comprendre tout local qui sert à l'exploitation d'une activité commerciale ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle. Il doit ainsi s'agir essentiellement de locaux, à savoir d'espaces fixés durablement et délimités de manière horizontale et verticale, respectivement de bâtiments plus ou moins fermés. Les constructions atypiques, qui ne présentent pas le caractère de durabilité et de solidité avec le sol ou qui ne sont pas fermées dans un espace délimité, ne doivent pas être exclues d'emblée de la définition pour la simple raison que les locaux d'habitation et de commerce, auxquels les dispositions protectrices relatives au droit du bail s'appliquent, sont déterminées essentiellement en fonction de leur utilisation. Les éléments de cette définition servent bien plus de modèle, sans se limiter à l'aspect conceptuel, et n'excluent pas les constructions qui ne correspondraient pas aux conditions usuelles de durabilité et de fermeture. L'application des dispositions protectrices du droit du bail ne saurait être refusée en invoquant l'absence de qualité de local, lorsqu'il s'agit d'installations tridimensionnelles dans lesquelles se trouvent des personnes qui y exercent l'activité professionnelle déployée par le locataire (ATF 124 III 108 consid. 2b = JdT 1999 I 107).

Le Tribunal fédéral a qualifié de local commercial un box de lavage de véhicules entièrement ouvert sur l'avant (ATF 124 III 108 = JdT 1999 I 107), ainsi qu'un court de tennis intérieur (arrêt du Tribunal fédéral 4P.328/2001 du 18 mars 2002, consid. 4d) bb)).

3.2 En l'espèce, les parties ont intitulé leur contrat "Contrat de location de locaux commerciaux" et ont prévu un article intitulé "Objet loué". Celui-ci est défini comme une superficie approximative de 45 m² avec un entrepôt de 6 m² environ selon un plan qui devait figurer en annexe. Par ailleurs, l'art. 22 du contrat précise que la procédure d'expulsion du locataire ne relève pas de la clause d'arbitrage. En outre, l'intimée a notifié à l'appelante la résiliation du contrat sur la formule officielle cantonale, laquelle fait référence expressément aux dispositions légales sur la protection contre les congés (art. 271 ss CO). Dans la lettre d'accompagnement du 28 juillet 2014, l'intimée, représentée par un avocat, qualifie le contrat de contrat de bail.

Par ailleurs, comme l'a pertinemment relevé le Tribunal, pour exercer ses activités, l'appelante emploie son propre personnel et ses propres produits qu'elle prépare en grande partie dans son local de production. L'indemnité de 24% représente le loyer du local mis à disposition pour l'exercice de son commerce et non pas une participation au chiffre d'affaires. Le fait que l'appelante utilise le système de caisse de l'intimée et qu'elle comptabilise son chiffre d'affaires selon les directives de celle-ci est un moyen pour l'intimée de s'assurer que l'appelante ne puisse pas soustraire une partie des bénéfices engendrés, dont dépend justement le montant du loyer lui revenant. Par ailleurs, le fait que, notamment, les employés de l'appelante portent la tenue de travail du "Food Hall" ou que le

manager de vente de l'intimée, responsable du rayon, soit autorisé, d'entente avec l'appelante, à donner des instructions aux collaborateurs de l'appelante, n'a pas l'importance que tente de lui donner l'intimée, mais s'explique plutôt par le fait que le stand de l'appelante est situé dans les locaux de l'intimée et représente la marque de celle-ci, qui entend garder un certain standing. En effet, si l'appelante exploite le stand en son nom et pour son propre compte, il n'en reste pas moins que, dans le "Food Hall", l'appelante n'est pas autorisée à se présenter sous un autre nom que celui de la publicité ou de la promotion des ventes de l'intimée. Ces derniers éléments apparaissent toutefois comme étant secondaires par rapport à la mise à disposition du local, sans laquelle aucune activité ne pourrait être exploitée.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que le centre de gravité de la relation contractuelle était la mise à disposition d'une surface de 45 m² environ et d'un entrepôt de 6 m² environ et que la juridiction des baux et loyers était ainsi compétente à raison de la matière.

Par ailleurs, il résulte en particulier des photographies produites par l'appelante sous pièces 23 et 24, que la surface mise à disposition est délimitée de manière horizontale et verticale, même si elle n'est pas fermée sur l'avant, ce qui permet d'ailleurs de servir la clientèle. De plus, il n'est pas contesté que la surface en question sert à l'exploitation de l'activité commerciale de l'appelante.

C'est ainsi également à raison que le Tribunal a admis que le stand de vente faisant l'objet du contrat constitue un local commercial et qu'ainsi les dispositions des art. 271 à 273c CO sur la protection contre les congés sont applicables.

4. L'appelante soutient que le Tribunal a violé l'art. 271 CO en considérant que le congé n'était pas abusif.

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

manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

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

Dans un arrêt publié du 23 mars 2010 (ATF 136 III 190 consid. 3 et 5), le Tribunal fédéral a validé un congé donné à un restaurant dans le but de changer l'affectation des locaux, relevant à cet égard que l'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Dans le cas qui leur était soumis, compte tenu de l'évolution du quartier et le prestige acquis par l'immeuble, les juges fédéraux ont considéré que les intentions du bailleur n'apparaissaient pas incompatibles avec les règles de la bonne foi, car il se pouvait que les nuisances d'un restaurant, quoique normales et prévisibles, y soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois et il se pouvait également qu'une modification de l'affectation du rez-de-chaussée, selon la tendance observée dans le secteur, accroisse encore le potentiel des autres locaux existants dans le bâtiment. Le Tribunal fédéral précisait en outre que le bailleur était très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée et avait à ce titre un lien *a priori* perpétuel avec le bien, tandis que le locataire, lui, ne pouvait se trouver que dans un rapport temporaire, si bien que l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui était en principe prépondérant.

Dans ce même arrêt (ATF 136 III 190 consid. 5), le Tribunal fédéral a relevé que l'absence de projet précis du bailleur ne rendait pas son intérêt futile, tant il est

vrai qu'il ignorait encore à quelle date les locaux lui seraient effectivement restitués et n'était donc guère en mesure, dans cette situation, d'élaborer un projet plus concret. Enfin, il a rappelé dans un *obiter dictum* que le congé doit être annulé si le changement d'affectation prévu par le bailleur n'est pas envisageable en vertu des règles de droit public (ATF 136 III 190 consid. 4).

Plus récemment, le Tribunal fédéral a dû statuer sur l'annulation d'un congé fondé sur le motif consistant en la volonté du bailleur d'adapter «l'image» de son propre bien immobilier en considération de la «profonde évolution» du quartier, cela en remplaçant la locataire, dans les locaux en cause, par un autre exploitant qui y créerait un établissement public d'un standing plus élevé, adapté au personnel et, surtout, aux cadres des entreprises prestigieuses qui s'étaient récemment implantées dans le voisinage. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a estimé que le «changement d'image» souhaité par le bailleur, en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail, tenant compte du fait qu'il n'était pas notoire ni prouvé que ce quartier ait subi une mutation très importante, au point de lui faire perdre le caractère qui était le sien à l'époque de la conclusion du contrat. Le bailleur ne prévoyait d'ailleurs pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public et de remplacer la locataire par un autre exploitant. Il n'avait pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé. On ne pouvait présumer, non plus, qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

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

4.2 L'on ne trouve dans l'actuelle procédure civile unifiée, aucune disposition selon laquelle le juge civil serait lié par le juge pénal quant à l'établissement des faits et l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_169/2016 du 12 septembre 2016, destiné à la publication, consid. 6.4.3; 4A_276/2014 du 25 février 2015 consid. 2.5).

4.3 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 133 I 33 consid. 21; arrêt du Tribunal fédéral 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, 2011, n°19 ad art. 157 CPC).

Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres l'interrogatoire des parties (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3).

4.4 En l'espèce, l'intimée, le 3 juillet 2014, a motivé le congé par son souhait de réviser, de manière générale et dans le principe, son concept "shop in shop" à Genève et a précisé, ce qui n'est pas contesté, que d'autres partenaires qui occupaient des surfaces sur la base du même concept, avaient reçu un congé. Dans sa réponse au Tribunal, l'intimée a précisé sa nouvelle stratégie, consistant à se spécialiser dans la vente de produits de très haute gamme dans tout son magasin, y compris dans le "Food Hall". Ce motif a été confirmé devant le Tribunal par l'administratrice de l'intimée, qui a déclaré que la nouvelle stratégie commerciale se fondait sur la présentation aux clients de produits hauts de gamme de marques connues du public. Cet interrogatoire, qui constitue un moyen de preuve, est corroboré par le fascicule produit par l'intimée, lequel illustre le projet de l'intimée de se focaliser sur des prestations de plus haut standing dans l'ensemble de son magasin. Comme le relève le Tribunal, même si la plaquette n'indique pas quels changements devraient intervenir concrètement dans l'espace du "Food Hall", elle démontre la volonté de l'intimée de dédier l'ensemble de ses espaces de vente à des marques haut de gamme dans tous les secteurs. D'ailleurs, il n'est pas contesté que la modification de stratégie a déjà commencé dans le "Food Hall", puisque deux marques haut de gamme occupent deux espaces, à savoir L_____ et _____.

Le Tribunal a à raison considéré qu'un tel motif était digne d'intérêt dans une optique commerciale. Il a relevé, à juste titre, que la situation se distingue des arrêts précités dans lesquels le Tribunal fédéral a considéré les congés comme abusifs, en ce sens que le changement visé ne suppose aucune autorisation, qu'il ne dépend pas des règles de droit public, que la bailleuse n'entend pas remplacer l'exploitant par quelqu'un exerçant la même activité, dès lors qu'elle a indiqué ne plus vouloir vendre de sushis que la clientèle peut se procurer ailleurs, et qu'elle veut mettre en avant des marques connues de standing, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors puisqu'aucune marque n'apparaissait aux yeux du public. Les changements visés par l'intimée s'inscrivent en outre dans le cadre d'un projet global et ne concernent pas uniquement un emplacement du magasin, mais

l'ensemble de celui-ci, raison pour laquelle d'ailleurs, d'autres locataires du "Food Hall" ont également reçu leur congé. Enfin, l'appelante représente dans le local en question la marque C_____ aux yeux du public. En faisant appel à des marques prestigieuses, C_____ cherche à améliorer sa propre image, ce qui diffère des motifs invoqués par la bailleresse dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 janvier 2015 susmentionné.

Enfin, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas retenu les déclarations de E_____ devant le Ministère public le 1^{er} mars 2016. En premier lieu, celle-ci n'a pas été entendue devant le Tribunal, qui n'était pas lié par les faits recueillis dans la procédure pénale. Par ailleurs, les déclarations de la précitée récoltées dans le cadre d'une procédure pénale à son encontre, ne sauraient avoir la force probante que souhaiterait lui attribuer l'appelante et ne sont dès lors pas suffisantes à démontrer que le motif invoqué par l'intimée serait fallacieux. En effet, il ressort des écritures des parties que cette employée de l'appelante est poursuivie pénalement pour avoir détourné des montants durant de nombreuses années sur le lieu de vente de celle-ci, dans les locaux de l'intimée, au détriment des deux parties. Son affirmation doit donc être considérée avec circonspection.

En définitive, le jugement sera confirmé en tant qu'il déclare valable le congé, lequel ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.

5. L'intimée reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en octroyant à l'appelante une prolongation du bail de six ans, en lieu et place d'une prolongation unique de deux ans, échéant le 28 février 2017.

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

Les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé

permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont essentiellement pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2008 du 12 septembre 2008, consid. 2.1; CONOD, *CPra Bail*, nos 7 ss ad art. 272 CO).

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

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

5.2 En l'espèce, l'appelante occupe un emplacement au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée depuis 1995 et le contrat litigieux lie les parties depuis 2003. L'appelante a ainsi pu de longue date fidéliser sa clientèle sur ce point de vente, le chiffre d'affaires étant en progression. L'argumentation du Tribunal, qui a procédé à une pesée minutieuse des intérêts en présence, ne prête pas le flanc à la critique. Il a relevé à juste titre qu'un déménagement à trop brève échéance serait de nature à faire perdre à l'appelante une part importante de sa clientèle, ce d'autant qu'elle bénéficie d'une situation privilégiée au centre commerçant de la ville. La fin de son activité au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée aura un impact sur ses affaires, dès lors qu'elle ne pourra pas, dans son autre point de vente à _____ (GE), exercer son activité dans les mêmes proportions.

En effet, l'autre point de vente de _____ (GE) a déjà sa clientèle, dont l'appelante ne peut augmenter l'importance en proposant des produits identiques en plus grand nombre. En outre, l'arcade sise à _____ (GE) ne permet pas la même exploitation que le stand de l'intimée en termes de place, de fréquentation et de clientèle, étant précisé que l'appelante dispose, avec les autres commerçants, d'une centaine de places assises au point de vente chez l'intimée. Par ailleurs, le chiffre d'affaires de l'appelante au point de vente de l'intimée est de l'ordre de

5'000'000 fr. (soit environ 45% du chiffre d'affaires globale de l'appelante) alors que le chiffre d'affaires du point de vente de _____ (GE) s'élève à 400'000 fr.

Pour s'adapter au concept de "Food Hall" de l'intimée, l'appelante a dû modifier son offre. Pour assurer la production des sushis à vendre dans le "Food Hall", l'appelante a dû déménager dans des locaux plus grands (interrogatoire appelante, témoins G_____, et F_____), dont la surface dédiée à la production de sushis représente environ 20% de la surface totale des locaux (témoins F_____, I_____, J_____ et K_____).

Le Tribunal a relevé à raison que la fin de l'activité de l'appelante au rez-de-chaussée du magasin de l'intimée impliquerait le licenciement des vingt salariés dont les activités sont dédiées uniquement à l'exploitation du stand (sur le lieu de production ou sur le lieu de vente), avec la précision que la production de sushis pour le stand en question représente, selon les témoins, 90% de la production totale.

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

D'un autre côté, l'intimée n'a donné aucune précision au sujet des modifications qu'elle entend apporter à sa stratégie en ce qui concerne le "Food Hall". La plaquette qu'elle a produite ne comprend aucune mention pour ce qui concerne ladite surface. L'intimée s'est bornée à indiquer qu'elle a résilié les contrats la liant à d'autres partenaires, sans cependant préciser lesquels et sans produire aucune pièce, relative notamment aux termes des congés.

Les deux pièces nouvelles produites par l'intimée ne permettent pas de retenir que l'appelante pourrait retrouver rapidement une surface présentant effectivement des caractéristiques appropriées à son exploitation.

Compte tenu du fait que l'appelante est menacée de devoir suspendre son activité et que les modifications envisagées au "Food Hall" ne présentent aucune urgence pour l'intimée, il se justifie que le contrat soit prolongé de la durée maximum de six ans, prévue par la loi, afin que la locataire puisse poursuivre la recherche de locaux de remplacement appropriés (cf. ATF 136 III 190 consid. 6 in fine). Mieux qu'une prolongation de deux ans seulement, la prolongation maximale peut mettre l'appelante en mesure de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques réellement appropriées, de plus voisins de l'emplacement actuel, de manière à réduire le plus possible le risque de perte de clientèle (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4).

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé également en tant qu'il octroie à l'appelante une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2021.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

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

A la forme :

Déclare recevables les appels interjetés par A_____ et par B_____ contre le jugement JTBL/440/2016 rendu le 3 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17366/2014-9-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.