REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24614/2018 **ACJC/12/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JANVIER 2021

Entre

FONDATION A_____, sise _____, Zurich, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2019, comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, Genève, intimée, comparant par Me Nicolas ROUILLER, avocat, rue du Grand-Chêne 1-3, case postale 7501, 1002 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.01.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1249/2019 du 18 décembre 2019, expédié pour notification aux parties le 20 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête en évacuation formée en procédure simplifiée par FONDATION A_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 30 janvier 2020 au greffe de la Cour de justice, FONDATION A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle produit trois nouvelles pièces, soit un courrier du Tribunal administratif de première instance à B_____ du 4 octobre 2019, un recours au Tribunal administratif de première instance de B_____ du 30 septembre 2019 et sa propre réponse à ce recours du 4 décembre 2019.

b. Dans sa réponse du 4 mars 2020, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. FONDATION A_____ a répliqué le 27 mars 2020 et B_____ a dupliqué le 11 mai 2020, les parties persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 19 mai 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. FONDATION A_____ (ci-après : A_____), bailleresse, et B_____ et C_____, locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location de surfaces de bureau d'environ 127 m^2, situées au septième étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

b. Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2017.

La durée fixe du contrat découlait de la volonté de A_____ de surélever l'immeuble, travaux nécessitant de libérer le septième étage.

Six mois avant le terme du bail, soit au 31 mars 2017, A_____ devait tenir informée B_____ par écrit de l'avancement de la procédure d'autorisation de construire et, dans l'hypothèse où l'autorisation n'était pas entrée en force au jour dit, B_____ disposait d'une option de renouvellement d'une durée fixe d'une année, soit jusqu'au 30 septembre 2018. B_____ disposait d'un délai de trente jours pour faire valoir ledit droit d'option, par lettre recommandée.

Il était encore précisé, dans le cas où le droit d'option n'était pas utilisé, soit en raison de l'entrée en force de l'autorisation de construire, soit en cas de non levée de l'option, que A_____ verse à B_____ une indemnité de 10'000 fr.

Enfin, le bail prévoyait qu'en cas de relogement dans l'immeuble avant le 30 septembre 2018, A_____ prendrait à sa charge les frais de déménagement de B_____, au maximum à concurrence de 5'000 fr. et sur présentation d'une facture.

c. C_____ ayant quitté les locaux le 1er février 2016, les parties ont signé un avenant au bail le 6 novembre 2017 convenant que seule B_____ restait locataire, les autres clauses du contrat restant identiques.

d. Le loyer a été fixé à 4'200 fr. par mois, charges comprises, et n'a pas été modifié depuis la conclusion du contrat.

e. Le 24 octobre 2017, une séance s'est tenue entre D_____ SA (ci-après : la régie), en charge de la gérance de l'immeuble, et B_____. A cette occasion, différents points ont été abordés, notamment la location de places de parking et l'avancement des travaux de surélévation et son impact sur la location des surfaces au septième étage.

f. A la suite de cette séance, les parties ont échangé des courriers électroniques afin de clarifier les points abordés.

Ainsi, le 3 novembre 2017, la régie a indiqué à B_____ que, concernant les travaux « *éventuels* » qui devaient avoir lieu dans l'immeuble, elle n'était pas en mesure de lui garantir une surface de remplacement le moment venu. Elle lui avait proposé lors de la séance du 24 octobre 2017 une surface actuellement vacante au quatrième étage, tout en précisant que cette surface ne serait peut-être plus libre lors des travaux. La régie ne prenait aucun engagement à reloger B_____ dans le bâtiment le moment venu. Elle prenait toutefois note du fait que B_____ ne voulait pas quitter l'immeuble, cette demande devant être traitée au début des travaux et selon les locaux à disposition. En outre, la régie ne garantissait pas à B_____ qu'elle pourrait réintégrer ses locaux à la fin des travaux. La régie a terminé son courrier électronique en indiquant qu'elle reviendrait vers B_____ dans le courant du printemps 2018 concernant les travaux et elle serait alors à même de discuter de l'échéance du bail, qui était « *actuellement fixée au 30 septembre 2018* ».

Le 6 novembre 2017, B_____ a suggéré à la régie de lui conserver les locaux au quatrième étage dès le début des travaux car les locaux au septième étage ne seraient dans tous les cas pas reloués, qu'elle déménage au quatrième étage immédiatement ou lors du démarrage des travaux. B_____ précisait que la situation était ainsi identique pour la régie, quant à l'encaissement des loyers.

La régie a répondu négativement le lendemain, aucun engagement dans ce sens n'étant précisé dans le contrat de bail ou n'ayant été pris lors de la séance du 24 octobre 2017.

Le même jour, B_____ a informé la régie qu'elle n'accepterait pas de quitter les locaux avant le démarrage des travaux. Elle a répété que les loyers perçus seraient les mêmes, que la surface du quatrième soit louée immédiatement ou qu'elle soit réservée et qu'elle ne comprenait ainsi pas l'attitude de la régie.

g. Par courrier du 8 août 2018 à B_____, la régie a fixé l'état des lieux de sortie le 1er octobre 2018, le contrat de bail venant à échéance le 30 septembre 2018.

Le 24 août 2018, le conseil de A_____ a confirmé la date d'état des lieux de sortie, tout en renvoyant B_____ aux échanges de courriers électroniques et au bail.

h. Le 25 août 2018, B_____ a répondu qu'elle avait compris des contacts précédents que son contrat de bail était devenu un contrat à durée indéterminée à compter du 1er octobre 2017. Toutefois, elle restait ouverte à trouver un arrangement au cas où le projet de surélévation serait autorisé.

i. Le 30 août 2018, le conseil de A_____ a répondu que sa mandante n'avait reçu aucune demande de prolongation de bail formelle. Le contrat de bail de durée déterminée prenait fin le 30 septembre 2018 et l'état des lieux de sortie était ainsi maintenu.

j. Les 7 et 24 septembre 2018, le conseil de A_____ a averti B_____ que E_____, occupant également les locaux, n'avait de cesse d'importuner une collaboratrice de la régie. B_____ a ainsi été mise en demeure de prendre les mesures nécessaires pour que ce comportement cesse, sous menace de résiliation de bail au sens de l'article 257f CO, et ce sans préjudice de la durée déterminée du contrat, l'échéance du bail au 30 septembre 2018 étant rappelée.

E_____ a contesté avoir commis une faute ou adopté un comportement contraire au droit et a rappelé qu'il avait entrepris des démarches pour éviter que la collaboratrice de la régie ne fume dans les caves.

k. Le 28 septembre 2018, B_____ a déposé une requête par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à la constatation du fait que le contrat est devenu un bail à durée indéterminée. La cause a été enregistrée sous le numéro C/2_____/2018.

l. Le 1er octobre 2018, F_____, huissier judiciaire, a constaté, à la demande de A_____, que l'état des lieux de sortie n'avait pas pu se tenir.

m. Par requête déposée le 26 octobre 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne la locataire à évacuer les locaux et l'autorise à mandater un huissier judiciaire pour faire exécuter le jugement une fois ce dernier exécutoire (cause C/24614/2018).

n. Lors de l'audience de conciliation du 19 décembre 2018 concernant les causes C/24614/2018 et C/2_____/2018, A_____ n'a pas comparu personnellement et n'était pas représentée par la régie mais uniquement par son conseil. Faute de conciliation, l'autorisation de procéder a été délivrée à A_____ pour la présente cause et à B_____ pour la cause C/2_____/2018.

o. A_____ a porté la présente affaire le jour même devant le Tribunal des baux et loyers et a repris les conclusions prises en conciliation.

p. B_____ a introduit la cause C/2_____/2018 auprès du Tribunal le 1er février 2019 et l'a retirée le 26 février 2019.

q. Par mémoire réponse du 15 février 2019, B_____ a conclu, sur demande principale et à titre incident, à ce que la question de la validité de l'autorisation de procéder soit traitée par un jugement préjudiciel, principalement, à ce que le Tribunal constate que l'autorisation de procéder n'était pas valable et déclare ainsi la demande irrecevable, et subsidiairement, à ce qu'il rejette la demande. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à ce que le Tribunal constate que dès le 1er octobre 2017, les parties étaient liées par un contrat à durée indéterminée, que le bail n'a fait l'objet d'aucune résiliation valable, que le Tribunal l'autorise à continuer de faire usage des locaux et qu'il fasse interdiction à A_____ d'empêcher l'usage des locaux, subsidiairement, à ce que le Tribunal dise que la résiliation de bail du 24 septembre 2018 est nulle, et encore plus subsidiairement, à ce qu'il lui accorde une prolongation de bail de cinq ans.

r. Par réplique du 5 février 2019, A_____ a persisté dans ses conclusions.

Elle a notamment allégué que son siège était à Zurich et que par conséquent, elle était autorisée à se faire représenter lors de l'audience de conciliation et était dispensée d'y comparaître personnellement. En outre, une première audience de conciliation s'était tenue le 5 décembre 2018, lors de laquelle G_____, représentante de la régie, était présente.

s. Lors de l'audience du 3 mai 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil de A_____ a précisé que les locaux litigieux se situaient dans le même immeuble que ceux de la régie et que l'option avait été exercée oralement en présence de H_____ et G_____ à partir de l'été 2017.

B_____ a déclaré que l'option n'avait pas été exercée car aucun délai n'avait été fixé. Lors de la séance d'octobre 2017, la question de la fin du bail au 30 septembre 2018 était restée très vague et imprécise pour elle. Elle avait compris l'indication de cette échéance dans le courrier électronique du 3 novembre 2017 comme un délai indéterminé.

Elle a ajouté n'avoir réellement parlé de l'affaire avec son conseil qu'à partir du moment où il avait été mandaté dans ce dossier et n'avoir pas bénéficié de ses conseils auparavant.

G_____, s'occupant de la gestion de l'immeuble depuis décembre 2015, a déclaré que B_____ aurait dû exercer l'option par écrit. Elle ne l'avait pas fait formellement mais tacitement car elle était restée dans les locaux et la régie ne lui avait pas demandé de partir pour le 30 septembre 2017. C'était lors de la séance d'octobre 2017 que l'échéance du 30 septembre 2018 avait été abordée avec B_____ qui n'avait alors rien dit à ce sujet. Pour elle, il était ainsi clair que B_____ allait quitter les locaux au 30 septembre 2018. Des locaux de remplacement au quatrième étage avaient été proposés à B_____, qui les avait refusés car elle ne voulait pas déménager avant le début des travaux. La régie avait pris acte de ce refus, tout en précisant à B_____ qu'elle ne pouvait pas garantir que ces locaux seraient encore libres ou qu'elle pourrait les lui louer par la suite.

t. Par ordonnance du 9 juillet 2019, le Tribunal a écarté les témoignages sollicités par les parties, notamment celui de H_____, sollicité par A_____, considérant que l'appréciation des preuves déjà administrées, dont l'audition de G_____, les rendait inutiles.

Les parties n'ont pas recouru contre cette ordonnance.

u. Lors de l'audience du 4 octobre 2019, le conseil de A_____ a déposé une pièce complémentaire, à savoir l'autorisation de construire du 30 août 2019, portant notamment sur la surélévation de l'immeuble et la création de quatre logements. Le conseil de B_____ s'est opposé à la production de cette pièce.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions.

v. Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail ou la constatation de la durée indéterminée du contrat, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 48'000 fr. Ainsi, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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. L'appelante produit trois nouvelles pièces en appel.

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 être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

2.2 Les pièces produites datent des 30 septembre, 4 octobre et 4 décembre 2019, soit le jour-même où la cause a été gardé à juger en première instance ou ultérieurement, de sorte qu'elles sont recevables dans la présente procédure en appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, en tant qu'ils sont pertinents.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve. Elle lui reproche d'avoir refusé de procéder, par appréciation anticipée des preuves, à l'audition de H_____, employée de l'agence immobilière gérant les locaux litigieux, laquelle accompagnait G_____ lors de la séance tenue le 24 octobre

2017. Selon l'appelante, ce témoignage aurait permis de confirmer que de droit d'option avait bel et bien été exercé par l'intimée et que l'échéance fixe de son contrat de bail au 30 septembre 2018 lui avait clairement été notifiée.

3.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, lequel s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2; JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1; JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_ 460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'appréciation anticipée des preuves effectuée par le Tribunal n'est pas critiquable.

En effet, par ordonnance du 9 juillet 2019, le Tribunal a notamment écarté l'audition du témoin H_____, au motif que G_____, également présente lors de la séance du 24 octobre 2017 et figurant en copie des courriers électroniques des 3 et 7 novembre 2017, avait déjà été entendue à ce propos.

L'appelante n'a pas réitéré sa demande d'audition de H_____ et ne s'est pas plainte de ce refus d'audition à l'occasion de sa plaidoirie finale.

En outre, elle ne démontre pas en quoi ce témoignage apporterait des éléments différents de ceux recueillis à l'occasion de la déposition de G_____ lors de l'audience du 3 mai 2019.

Le droit à la preuve de l'appelante n'a ainsi pas été violé.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir établi les faits de manière inexacte et d'avoir violé les règles en matière de reconduction du bail de durée déterminée par une appréciation arbitraire des preuves, entérinant ainsi un abus de droit de l'intimée.

Elle soutient que le Tribunal a erré en considérant que l'intimée n'avait pas exercé son droit d'option et que le bail s'était ainsi transformé en contrat de durée indéterminée au 1er octobre 2017.

Selon elle, l'option de renouvellement pour une année du contrat de bail à durée déterminée au 30 septembre 2018 a été exercée oralement par l'intimée, tenant pour preuves les discussions intervenues entre les parties le 24 octobre 2017 et un courrier électronique de la régie du 3 novembre 2017.

4.1 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

4.2 A teneur de l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Il faut donc se référer à la volonté des parties, donc au contrat, pour savoir si l'on est en présence d'un contrat de durée déterminée ou indéterminée.

Cependant, selon l'art. 266 al. 2 CO, si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée.

La conclusion par actes concluants d'un nouveau bail à la suite de la fin d'un contrat à durée déterminée est en générale admise lorsque, durant une période assez longue, le bailleur s'est abstenu de faire valoir la fin des rapports contractuels, d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 consid. 5) et à continuer à encaisser régulièrement le même loyer sans formuler de remarque. Le bail est reconduit de manière tacite lorsque le locataire reste en place dans l'appartement, après l'expiration du terme de la résiliation, et s'acquitte du loyer sans que le bailleur proteste (LACHAT, Le bail à loyer, p. 605 N 3.3.2). Cela suppose par conséquent que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps

d'exiger la restitution de la chose. Il faut aussi rajouter que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant, mais l'ensemble des circonstances (BOHNET/DIETSCHY, CPraBail, n. 7 ad art. 266 CO). La conclusion tacite d'un nouveau bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_499/3013 du 4 février 2014, consid. 3.3.1).

4.3 En l'espèce, s'agissant de l'exercice de l'option de renouvellement d'une année après l'échéance fixe du 30 septembre 2017, l'appelante devait, selon les termes du contrat, tenir l'intimée informée par écrit de l'avancée du projet de surélévation de l'immeuble au 31 mars 2017 au plus tard. Si l'autorisation n'était alors pas entrée en force, l'intimée disposait de trente jours pour faire valoir l'option de renouvellement, par écrit et par pli recommandé.

La Cour considère, à l'instar du Tribunal, qu'aucune de ces conditions contractuelles n'a été respectée par les parties.

Le fait, allégué par l'appelante et non contesté, que les locaux loués par l'intimée se trouvent dans le même immeuble que ceux de la régie en charge de la gestion dudit immeuble ne saurait exonérer les parties de respecter les conditions formelles prévues dans le contrat de bail quant à l'exercice du droit d'option, ce d'autant plus que cette proximité existait déjà lors de la conclusion du contrat de bail, soit lorsque les conditions contractuelles susmentionnées y ont été incluses.

Il en découle que le contrat initial de durée déterminée aurait dû prendre fin le 30 septembre 2017.

Les explications de l'employée de la régie entendue par le Tribunal à ce propos permettent d'aboutir à la même conclusion. Elle a en effet déclaré que l'intimée avait, selon elle, exercé l'option tacitement, en restant dans les locaux, la régie ne lui ayant pas demandé de partir.

Or, outre le fait que cette modalité d'exercice du droit d'option ne correspond pas aux dispositions contractuelles, la situation décrite, soit celle d'un locataire qui reste dans les locaux après la fin d'un contrat de bail sans que le bailleur lui demande de les quitter, correspond précisément à la définition de la reconduction tacite d'un contrat de bail pour une durée indéterminée, au sens de l'art. 266 al. 2 CO.

En outre, s'agissant des discussions d'octobre et novembre 2017, le courrier électronique du 3 novembre 2017, qui fait suite à la séance entre les parties du 24 octobre 2017 et en reprend la teneur, ne prouve pas l'échéance à terme fixe du bail au 30 septembre 2018, contrairement à ce qu'affirme l'appelante.

En effet, premièrement, ce texte évoque « *les travaux éventuels qui vont avoir lieu dans l'immeuble* ». Cela permet de comprendre que ces travaux n'étaient alors pas

encore certains. Il sied d'ailleurs de rappeler à ce propos que l'option de renouvellement était, à teneur du contrat, initialement prévue uniquement dans l'hypothèse où l'autorisation n'était pas entrée en force au 31 mars 2017.

Il convient par ailleurs de souligner à cet égard que tant la discussion d'octobre 2017 entre les parties que les échanges de courriers électroniques de novembre 2017 sont postérieurs à l'échéance initiale du bail du 30 septembre 2017 et interviennent de surcroît plus de six mois après le moment où l'option de renouvellement aurait dû être exercée par l'intimée par écrit et par courrier recommandé, soit le 30 avril 2017. L'appelante aurait enfin dû tenir l'intimée informée par écrit de l'avancement du projet de surélévation de l'immeuble au 31 mars 2017 au plus tard, ce qu'elle n'a pas prouvé avoir fait.

Deuxièmement, contrairement aux allégations de l'appelante, ce courrier électronique ne mentionne ni l'exercice du droit d'option de renouvellement par la locataire, ni une quelconque échéance fixe du bail. Ces éléments ne figurent pas dans ce texte et aucune mention n'est faite, même unilatéralement, d'un exercice de l'option par l'intimée.

Enfin, troisièmement, la régie indique à la fin de son courrier électronique qu'elle reviendra à l'intimée dans le courant du printemps 2018 et qu'elle sera alors « *en mesure de discuter notamment de l'échéance de* [son] *contrat de bail, laquelle est actuellement fixée au 30 septembre 2018* ».

Une telle mention ne saurait objectivement et subjectivement signifier que l'échéance fixe du bail au 30 septembre 2018 a clairement été convenue entre les parties. Au contraire, le terme « actuellement » laisse entendre qu'il s'agit d'une échéance annuelle d'un contrat de durée indéterminée. L'échéance contractuelle et la durée du bail sont deux notions juridiques différentes et la mention d'une échéance au 30 septembre 2018 ne saurait signifier que le contrat n'aurait été renouvelé que pour une durée déterminée. Il convient à cet égard de garder à l'esprit que ce texte a été rédigé par un mandataire professionnellement qualifié, qui ne pouvait en ignorer la signification.

Par ailleurs, si cette question avait été clairement évoquée entre les parties et qu'elle avait fait l'objet d'un accord entre elles, ainsi que le prétend l'appelante, il ne serait pas nécessaire d'en rediscuter au printemps 2018.

D'ailleurs, l'attitude de l'intimée après la séance du 24 octobre 2017, consistant à tenter de trouver des solutions de relogement pendant les travaux, démontre la même chose, à savoir une vision d'une relation à long terme et non une fin des rapports contractuels en septembre 2018. La régie le relève d'ailleurs lorsqu'elle indique, dans son courrier électronique du 3 novembre 2017, prendre note de la volonté de l'intimée de vouloir rester dans l'immeuble après les travaux.

Ainsi, l'appelante ne parvient pas à prouver l'exercice par l'intimée du droit d'option de renouvellement du bail pour une durée fixe d'une année jusqu'au 30 septembre 2018, tel que prévu dans le contrat de bail.

Le contrat de bail s'est renouvelé tacitement au 1er octobre 2017 pour une durée indéterminée, selon les termes et délais de congé légaux.

L'intimée n'a ainsi pas commis d'abus de droit en invoquant la durée indéterminée du contrat de bail et l'absence de résiliation de celui-ci.

Le raisonnement du Tribunal ne consacre pas de constatation inexacte des faits de la cause, ne viole pas les règles en matière de reconduction du bail de durée déterminée et ne procède pas d'une appréciation arbitraire des preuves.

Ainsi, le contrat de bail n'ayant pas été dûment résilié, il est toujours en vigueur et c'est à bon droit que l'appelante a été déboutée de ses conclusions en évacuation de l'intimée.

Le jugement entrepris sera pas conséquent confirmé.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 janvier 2020 par FONDATION A_____ contre le jugement JTBL/1249/2019 rendu le 18 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24614/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. cf. consid. 1.2.