



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27545/2023

ACJC/1145/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 1^{ER} JUILLET 2026

Entre

A_____ AG, sise _____ (ZH), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2025, représentée par Me Alexander CICA, avocat, Marktgassee 12, Postfach, 8021 Zurich 1,

et

CO-PROPRIETE B_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Laurent GROBETY, avocat, Waldeggsstrasse 72, case postale 84, 3097 Liebefeld (BE).

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 juillet 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1159/2025 du 5 novembre 2025, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 16 novembre 2023 à A_____ AG pour le 30 novembre 2024 concernant la location d'un toit plat sis rue 1_____ no. _____ à C_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), octroyé à A_____ AG une unique prolongation de son bail d'une année et six mois, échéant au 31 mai 2026 (ch. 2), débouté CO-PROPRIETE B_____ des fins de sa demande reconventionnelle (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 2 décembre 2025 à la Cour de justice, A_____ AG a formé appel contre le jugement précité, dont elle a requis l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif. Elle a conclu, avec suite de frais, principalement, à l'annulation du congé du 16 novembre 2023 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail échéant au 31 mai 2028.

Elle a allégué nouvellement que, lorsqu'elle avait "dû reconnaître qu'une solution à l'amiable n'était plus réaliste", elle avait commencé à rechercher un lieu de remplacement. Au cours de ce processus, elle avait dû constater que cela s'avérait difficile sur le marché local, notamment à raison de diverses contraintes, parmi lesquelles figuraient certaines conditions techniques à remplir. Toutes les demandes adressées aux propriétaires de sites potentiellement adaptés avaient été rejetées. A l'appui de ces allégations, elle a produit une pièce nouvelle intitulée "Site Feasibility Report 0 A", datée du 2 mars 2023 et imprimée le 21 avril 2023, qu'elle désigne comme un "Rapport concernant les sites de remplacement" (pièce 4).

b. Dans sa réponse du 19 janvier 2026, CO-PROPRIETE B_____ a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel "dans la mesure de sa recevabilité" et à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a soulevé nouvellement l'inapplicabilité des dispositions relatives à la protection contre les congés concernant les baux de locaux commerciaux.

c. A_____ AG a répliqué le 27 février 2026, en persistant dans ses conclusions. Elle a contesté la nouvelle argumentation développée par sa partie adverse.

d. CO-PROPRIETE B_____ a dupliqué le 23 mars 2026 et A_____ AG s'est encore déterminée le 14 avril 2026. Les parties ont persisté dans leurs argumentations et conclusions.

e. Elles ont été informées le 11 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. L'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à C_____ est soumis au régime de la propriété par étages au sens des art. 712a ss CC.

La propriété par étages (PPE) est composée de treize copropriétaires, soit B_____ SA, D_____, E_____ SARL, F_____ et G_____, H_____ SA, I_____ SA, J_____ SA, K_____ SARL, L_____, M_____, N_____, O_____ et P_____ et Q_____.

Le comité de gestion est composé actuellement de N_____, administrateur, R_____ et S_____.

b. Par contrat signé les 7 et 27 décembre 2004, CO-PROPRIETE B_____, bailleresse représentée par Q_____, O_____ et N_____, a remis à bail à T_____ AG, locataire sise à Zurich, un "emplacement pour la pose d'une installation de téléphonie mobile sur la toiture" de l'immeuble précité, moyennant un loyer annuel de 12'000 fr. payable annuellement à l'avance, et pour une durée initiale de quinze ans, du 1^{er} décembre 2004 au 30 novembre 2019, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée par lettre signature au moins douze mois à l'avance.

b.a Le bail est un contrat-type établi sur papier portant l'entête "U_____" et comprend une rubrique "Chose louée" divisée en quatre sous-rubriques à marquer par une croix : "toit penché", "terrain", "toit plat" et "surface intérieure". Une croix figure à la sous-rubrique "toit plat".

La mention "Emplacement pour la pose d'une installation de téléphonie mobile sur la toiture" figure sous la rubrique "Description des surfaces louées".

La locataire acquérait le droit d'utiliser la chose louée pour l'édification et l'exploitation d'une installation de télécommunication. Elle se proposait d'ériger une installation de télécommunication "sur et/ou dans" la chose louée, se composant d'antennes-panneaux et d'antennes de radiodiffusion à faisceau dirigé, de pylônes d'antennes, de coffrets d'équipements techniques ainsi que de lignes de soutien idoines permettant une utilisation appropriée de l'installation de télécommunication (art. 1.2 du contrat).

La formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'objet loué devait être utilisée tant pour la résiliation émanant de la bailleresse (art. 2.3 du contrat), que pour l'adaptation du loyer (art. 4 du contrat).

La locataire était autorisée à faire mener les câbles pour l'approvisionnement en courant électrique et pour la transmission à distance jusqu'à la chose louée et à l'installation de télécommunication. La réception de courant pour la technique passait par un compteur séparé. Les coûts en résultant étaient à la charge de la locataire (art. 10.3 du contrat).

Sauf convention contraire, "les dispositions des articles 253 à 274 du Code des obligations relatives au bail à loyer s'appliquaient notamment au loyer dû sur des surfaces commerciales" (art. 11.3 du contrat).

b.b Par avenant signé aux mêmes dates et annexé au bail, les parties ont convenu notamment de ce qui suit :

1.7: La locataire devait présenter à la bailleresse un plan précis des installations avant la demande d'autorisation de construire afin que cette dernière puisse faire ses remarques éventuelles.

10.1: La locataire était en droit de réparer, d'entretenir, de compléter, de modifier ou d'agrandir ses installations dans le cadre légal. L'agrandissement des installations était sous réserve de l'approbation de la bailleresse.

10.5: La locataire s'engageait à respecter les prescriptions en vigueur de l'OFEFP (Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage), de l'OFCOM (Office fédéral de la communication) et de la SUVA/CNA (Caisse nationale suisse d'assurance accidents) dans le cadre de l'exploitation de l'installation de télécommunication.

10.6: Toute cession à des tiers devait faire l'objet au préalable d'une acceptation écrite de la bailleresse.

10.8: La chose louée ne pouvait être sous-louée par la locataire sans l'accord écrit de la bailleresse.

c. T_____ SA, dont la raison sociale était devenue U_____/2_____, a été radiée le _____ 2015. L'intégralité de son capital-actions était détenue par U_____ AG.

U_____ AG a regroupé 2'239 pylônes de télécommunication situés dans toute la Suisse et les contrats associés dans une entité juridique distincte, A_____ AG, inscrite le _____ 2017 au Registre du commerce de Zurich. V_____ est l'un des administrateurs de A_____ AG.

Le 24 mai 2017, U_____ AG a annoncé dans un communiqué de presse la vente de la société A_____ AG à un consortium dirigé par W_____ SA et comprenant X_____ et Y_____.

Par courrier du 19 octobre 2017, U_____ AG et A_____ AG ont informé Q_____ de ce que, dans le cadre d'une scission, la première avait transféré une grande partie de son infrastructure de téléphonie mobile à la seconde, qui était donc le "nouveau partenaire contractuel" de la bailleresse. A_____ AG concentrait ses activités sur la gestion des infrastructures de télécommunications "passives", soit principalement la fourniture, la maintenance, l'aménagement et

l'extension des constructions en acier et béton, ainsi que la gestion des baux. Le système de téléphonie mobile et, partant, tous les composants actifs tels que l'équipement des antennes, ainsi que les appareils de commande et de climatisation, demeuraient la propriété de U_____. A_____ AG avait repris tous les droits et obligations résultant de la relation contractuelle. L'adresse de facturation pour les quittances de loyer était désormais A_____ AG c/o U_____ AG.

En résumé, les installations "actives" sur le toit, soit celles à partir desquelles le courant passait (serveurs, câbles de fibre optiques), appartenaient à U_____ AG (précédemment : T_____ AG) et les installations "passives", lesquelles n'étaient pas reliées au courant (antennes, armoires contenant les serveurs, ce qui entourait les câbles de fibre optique), appartenaient à A_____ AG. Les installations étaient gérées par U_____ AG. A_____ AG gérait la sécurité des installations et leur maintenance et était responsable du bon fonctionnement de l'antenne (interrogatoire V_____).

d. Z_____ AG, sise à Lucerne, est une partenaire commerciale de A_____ AG, qui intervient dans les négociations de celle-ci avec les bailleurs d'emplacements d'installation de téléphonie mobile (interrogatoire V_____).

Par courriel du 7 mai 2019, Q_____ a informé notamment N_____ de ce que AA_____, [de la succursale vaudoise de Z_____ AG], avait pris contact avec lui en vue de "renouveler le contrat d'abonnement qui arriv[ait] à échéance à la fin de l'année et uniformiser les contrats en cours".

Le lendemain, N_____ a transmis ses coordonnées téléphoniques à AA_____.

e. Par courriel du 10 mai 2019, AA_____, faisant suite à son entretien téléphonique du 8 mai 2019 avec N_____, a soumis à celui-ci une "nouvelle proposition de contrat de bail afin de prolonger la collaboration" avec A_____ AG, qui gérait les contrats pour les sites de stations de téléphonie mobile U_____, dont celle se trouvant en toiture de l'immeuble de la rue 1_____ no. _____ à C_____. AA_____ attendait les commentaires éventuels de la bailleresse sur le contenu du nouveau contrat pour aller de l'avant.

Le projet de contrat de bail prévoyait notamment une durée de 25 ans (art. 2.2) et un loyer de 12'600 fr. par année (art. 3.2). La locataire avait le droit de sous-louer le bien loué à un maximum de trois fournisseurs de réseaux mobiles (art. 1.2). S'agissant des autorisations administratives pour la construction, les extensions et l'exploitation, la bailleresse s'engageait pendant toute la durée du contrat à fournir à titre gracieux la participation nécessaire dans ce contexte, en particulier, à donner son accord pour toutes les demandes de la locataire ou de l'exploitante de l'installation de télécommunication, à déposer, le cas échéant, les déclarations indispensables, à signer conjointement toutes les requêtes, ainsi qu'à mettre à

disposition les documents éventuellement nécessaires (par ex. des plans de bâtiment) (art. 5). La locataire était en droit d'édifier, d'exploiter, de réparer, d'entretenir, de compléter, d'étendre ou de modifier, elle-même ou par l'intermédiaire de tiers, des installations de télécommunication de toutes sortes et les équipements correspondants (art. 9.1). Après la conclusion du contrat, la bailleresse n'aurait pas le droit, sans l'autorisation préalable de la locataire, de permettre l'utilisation du bien-fonds loué à d'autres fournisseurs de télécommunication (art. 9.5).

A_____ AG admet que ce projet de bail lui était plus favorable que celui en cours (interrogatoire V_____).

Le 28 mai 2019, N_____ a écrit à AA_____ que la bailleresse n'accepterait pas de signer un nouveau bail aux conditions proposées. Le montant du loyer était en effet trop bas au regard de la place qu'occupaient les installations, laquelle empêchait d'utiliser la surface pour tout autre installation, par exemple pour des panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, les restrictions imposées de manière unilatérale à la bailleresse posaient problèmes et il existait un risque d'accident pour l'étanchéité vieillissante.

f. Par courriel du 23 juillet 2019, AB_____ AG a informé N_____ qu'elle avait été mandatée par U_____ SA, qui désirait moderniser son réseau, pour "dessiner" un nouveau projet rue 1_____ no. _____. Le projet consistait en l'ajout de trois nouvelles antennes sur les mâts existants et une nouvelle répartition des puissances existantes. Les structures ne seraient ni changées ni modifiées. Les plans étaient soumis pour approbation. La question de savoir qui pourrait signer pour la PPE la demande de permis de construire nécessaire était posée.

A_____ AG admet qu'à la lecture de ce courriel, il était possible de comprendre qu'il s'agissait d'un passage de trois à six antennes, mais non pas d'un passage de la 4G à la 5G (interrogatoire V_____).

N_____ a répondu le lendemain à AB_____ AG que, sur le principe, il n'y avait pas de problème pour les modifications souhaitées. Il fallait toutefois qu'il "consulte à l'interne pour la question de la procuration afin d'éviter que chaque propriétaire signe la demande [d'autorisation] de construire".

g. Par courriel du 16 août 2019 à N_____, AA_____ a admis que l'état de l'isolation de la toiture était vieillissant et fragile. La possibilité de déplacer un des "tripods" pour laisser à la bailleresse une plus grande surface contigüe propice à l'aménagement de panneaux photovoltaïques était envisageable. Le contrat en vigueur courait jusqu'en 2024; soit les parties trouvaient un accord satisfaisant, soit la 5G serait implantée prochainement selon les termes du contrat actuel et la locataire disposerait de quatre années pour rechercher un site de remplacement. Les loyers en vigueur dans la région se situaient dans une fourchette de 12'000 fr.

à 15'000 fr. par année. Un loyer de 15'000 fr. par année était proposé, soit une augmentation de 25 %.

h. Après avoir été relancé les 7 août et 23 septembre 2019 par AB_____ AG, N_____ a expliqué le 23 septembre 2019 ne pas avoir trouvé un accord satisfaisant avec Z_____ AG pour le renouvellement du bail, de sorte que la PPE avait décidé de se déterminer lors de sa prochaine assemblée générale, qui devait avoir lieu au courant du mois d'octobre, sur la suite de la collaboration.

i. Lors de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE du 7 novembre 2019, N_____ a indiqué aux autres copropriétaires qu'il avait été contacté cinq mois auparavant par U_____, qui souhaitait relouer le toit pour une durée de 25 ans. Lors d'une rencontre avec la locataire, il avait constaté que l'installation occupait pratiquement toute la surface du toit. U_____ souhaitait installer des antennes 5G et proposait un renouvellement du bail pour 25 ans, le loyer étant payable à l'avance avec une possibilité de remboursement en cas de résiliation anticipée. N_____ estimait que la nouvelle offre de 1'250 fr. par mois pour une durée de 25 ans était trop basse.

j. Le 27 novembre 2019, N_____ a informé AA_____ que l'offre de la locataire pour le renouvellement du bail avait été refusée à l'unanimité, au motif que le loyer annuel était beaucoup trop bas. Les copropriétaires restaient cependant ouverts à la discussion. Des travaux avaient par ailleurs été effectués durant l'été 2019 devant l'entrée du bâtiment par la locataire, à savoir une fouille et une saignée pour installer de la fibre optique. Ces travaux avaient été réalisés sans informer préalablement la PPE.

k. AC_____, *partner manager* de A_____ AG a indiqué à N_____ le 3 décembre 2019 que les travaux pour la fibre avaient été commandés par U_____ en rapport avec les antennes sur le toit.

N_____ a précisé le 5 décembre 2019, au sujet des travaux devant l'immeuble, que le trottoir était resté ouvert pendant plus de cinq semaines. A l'avenir, pour tous travaux importants, la PPE souhaitait être informée et disposer du nom d'une personne de contact. Il a également demandé si les antennes qui se trouvaient sur le toit appartenaient toujours à U_____ et qui en était le "répondant légal".

Par courriel du 10 décembre 2019, AC_____ a répondu à N_____ qu'en relation avec l'installation de la fibre optique, il y avait eu "des problèmes par rapport à la durée des travaux et l'information au propriétaire". Les installations "inertes" sur le toit (mât, conduit des câbles) et le contrat "appartenaient" à A_____ AG, alors que les éléments "actifs" (antennes, lignes électriques) appartenaient à U_____ et étaient entretenus par celle-ci ou par des sous-traitants.

l. Le 11 juin 2020, N_____ a demandé si les nouvelles antennes installées sur le toit émettaient sur les fréquences de la 5G.

AD_____, employé de A_____ AG, lui a répondu le 15 juin 2020 que la 5G était en cours de déploiement et en phase de test.

m. Entretemps AD_____ est intervenu dans les négociations sur un nouveau loyer. Il a pris l'initiative d'un "premier contact" avec N_____ le 1^{er} mars 2020, mais ce dernier était à l'étranger. Les deux ont eu un contact le 30 mars 2020. N_____ a articulé un loyer de 80'000 fr. et AD_____ a proposé 18'000 fr. Le 14 avril 2020, N_____ a affirmé qu'il n'accepterait pas moins de 25'000 fr., puis le 16 mai 2020 qu'il n'accepterait pas ce dernier montant, sans préciser combien il voulait. AD_____ a proposé une réunion (témoignage AD_____), qui s'est tenue le 15 septembre 2022.

Par courriel du 14 novembre 2022, AD_____ a demandé au comité de gestion de la PPE si une décision avait été prise, car il était important pour la locataire de savoir si la relation pouvait être pérennisée.

Les membres du comité de gestion ont répondu le 17 novembre 2022 qu'ils souhaitent pérenniser la relation contractuelle. Ils avaient examiné les conditions du marché pour ce type de prestation et étaient parvenus à la conclusion qu'un loyer annuel de 60'000 fr. était justifié. Lors des discussions, la question de la rénovation complète de la toiture avait également été abordée. La locataire avait offert 120'000 fr. à titre de participation. La bailleresse souhaitait que ce montant soit porté à 200'000 fr.

AD_____ a réagi le jour même, contestant avoir articulé un montant pour la rénovation du toit. La discussion avait porté sur le loyer et la proposition de la locataire avoisinait les 20'000 fr. par an. La possibilité d'un versement unique sur 10 ans avait été évoquée, mais n'était plus d'actualité.

Les membres du comité de gestion ont précisé le 21 novembre 2022 que les copropriétaires souhaitent recevoir une proposition de renouvellement du bail "fondée et juste". Si la locataire souhaitait réellement pérenniser ses installations d'antennes sur le toit, il était indispensable de pouvoir le faire sur la base d'un partenariat équitable. Le loyer proposé de l'ordre de 20'000 fr. par année, soit 1'600 fr. par mois, ne l'était pas.

Par courriel du 10 juillet 2023, AD_____ a confirmé au comité de gestion "la dernière proposition" qu'il avait transmise à N_____ portant sur un loyer de 25'000 fr. par année et une durée contractuelle de 15 ans. Ce loyer était, à son avis, "largement au-dessus des loyers les plus élevés sur Genève". Il invitait la bailleresse à le "tenir informé de [sa] décision".

n. Par avis officiel du 16 novembre 2023, CO-PROPRIETE B_____ a résilié le bail avec effet au 30 novembre 2024.

o. AE_____, de AF_____ AG, avait été mandaté par la bailleresse pour la conseiller afin de renégocier le contrat de bail. Son interlocuteur était AG_____, employé de A_____ AG (témoignage AE_____), qui avait succédé à AD_____ dans les discussions (témoignage AD_____).

Par courriel du 21 novembre 2023, alors qu'il ignorait que le bail avait été résilié, AE_____ s'est adressé à AG_____ en ces termes : *"Die wollen dort maximieren, ist leider nicht in meinen Händen, da bin ich lediglich der "böse Bote"! Sind mehr drin als die CHF 25k?"*. Par *"Die wollen dort maximieren"*, AE_____ entendait dire que la bailleresse voulait obtenir "un bon loyer" (témoignage AE_____).

p. Par requête du 14 décembre 2023 dirigée contre CO-PROPRIETE B_____, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 11 mars 2024 et portée devant le Tribunal le 17 avril 2024, A_____ AG a conclu, sous suite de frais, à la constatation que le congé du 16 novembre 2023 était "nul et annulable".

La locataire a soutenu que le congé était abusif, donc annulable, selon l'art. 271a al. 1 let. b CO, puisqu'il avait été donné dans le seul but de lui imposer un loyer plus élevé (60'000 fr. par an et une participation de 200'000 fr. pour la rénovation de la toiture).

La nullité du congé, niée par le Tribunal, n'est plus litigieuse en appel.

q. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 28 mai 2024, "PPE B_____" a conclu, sur demande principale, à la validation de la résiliation et, sur demande reconventionnelle, à ce que A_____ AG soit condamnée à remettre en état la chose louée, à évacuer les locaux au 30 novembre 2024 et à lui remettre les clés sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, à ce qu'il soit dit que, faute d'exécution dans les dix jours dès le 30 novembre 2024, l'autorité chargée de l'exécution y procéderait avec l'assistance de l'autorité compétente et à ce que A_____ AG soit condamnée à verser à la bailleresse la somme mensuelle de 1'000 fr. dès l'échéance du délai imparti pour évacuer les locaux avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite.

La bailleresse a fait valoir qu'indépendamment des négociations entamées au sujet du renouvellement du contrat de bail, une résiliation pour le prochain terme était inévitable compte tenu des manquements de la locataire dans l'exécution de ses obligations. Elle n'avait pas été formellement informée des divers transferts du contrat de bail intervenus durant la période allant de 2004 à 2024 ni des accords conclus entre le consortium et le groupe U_____. Son approbation n'avait en

autre pas été demandée. La PPE avait par ailleurs été contrainte de multiplier les échanges avec divers interlocuteurs, soit tantôt des représentants de la demanderesse, tantôt des représentants de sociétés telles que Z_____, W_____ et AB_____. En raison de la diversité d'interlocuteurs et de l'absence de communication sur les transactions conclues au fil des années par le groupe U_____, la bailleresse ne disposait que de très peu de visibilité sur l'identité de l'entité chargée de gérer les antennes installées sur la toiture de l'immeuble, si bien qu'elle peinait à déterminer à quelle entité s'adresser afin de discuter des aspects liés au contrat de bail.

La locataire avait en outre effectué des travaux d'une ampleur non négligeable, notamment pour la pose de la fibre optique, sans en avertir la bailleresse. S'agissant des antennes 5G, les copropriétaires avaient décidé que la question du renouvellement du bail ainsi que des conditions y relatives devait être réglée avant de se prononcer sur l'installation de telles antennes. Dès lors que les membres de la PPE n'étaient pas disposés à accepter un renouvellement du bail aux conditions proposées par la locataire, la question des antennes n'avait pas été soumise à un vote, de sorte que la locataire n'était pas autorisée à exploiter et installer les antennes 5G sur le toit. Or, en juin 2020, la PPE avait constaté que les antennes avaient été changées à son insu. Ces travaux violaient non seulement les dispositions contractuelles du contrat de bail, mais également la réglementation cantonale en matière d'installation d'antennes 5G.

Les difficultés de communication avec la locataire, conjuguées aux violations par cette dernière de ses obligations contractuelles, avaient non seulement fragilisé les relations entre les parties, mais également obligé la PPE à déployer des ressources conséquentes pour la gestion de la location. Ces efforts paraissaient d'autant plus disproportionnés compte tenu du montant du loyer de 1'000 fr. par mois. Dans ces circonstances, un renouvellement du bail à sa prochaine échéance aux mêmes conditions était inconcevable, dès lors que le temps et l'énergie consacrés dépassaient largement son intérêt au maintien des rapports contractuels.

Ces divers motifs, ainsi que son souhait d'aménager des panneaux photovoltaïques, avaient conduit la bailleresse à résilier le contrat de bail.

La locataire n'avait en outre cessé d'adopter un comportement contraire aux règles de la bonne foi, non seulement en violant les termes du contrat, mais également en initiant des négociations sur les termes du contrat de bail sans volonté aucune de fonder le maintien de la relation contractuelle sur une base raisonnable et équitable. En effet, le nouveau projet de bail avait été rédigé par la locataire de telle sorte que ses manquements ne puissent plus lui être reprochés. La locataire savait pertinemment que la bailleresse ne pourrait raisonnablement accepter de telles conditions, ce d'autant moins pour un loyer mensuel dérisoire, et qu'elle

n'aurait d'autre choix que de résilier le bail à l'issue des négociations, ce qui permettrait à la locataire de se prévaloir d'un prétendu congé pression.

r. Par acte du 2 septembre 2024, A_____ AG a conclu à l'irrecevabilité et au rejet des conclusions reconventionnelles de sa parties adverse.

s. A la suite de "discussions internes" au sein de la locataire, une "dernière offre" portant sur un loyer annuel de 30'000 fr. pour une durée de 15 ans, a été soumise à la bailleresse (témoignage AG_____).

t. Le Tribunal a interrogé les parties le 3 avril 2025 (V_____ pour la locataire et N_____ pour la bailleresse), ainsi que trois témoins le 12 juin 2025 (AD_____, AG_____ et AE_____). Les déclarations pertinentes ont été intégrées dans l'exposé des faits qui précède.

u. Les parties ont plaidé en persistant dans leurs conclusions lors de l'audience du 4 septembre 2025, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Sur les questions demeurrées litigieuses en appel, le Tribunal a considéré que les négociations portant sur une modification des conditions du contrat de bail avaient été initiées par la locataire en mai 2019 et que le projet de contrat soumis à la bailleresse, malgré une légère augmentation de loyer de 50 fr. par mois, était plus favorable à la locataire selon les aveux mêmes du représentant de cette dernière. Ce projet de contrat avait été refusé par la bailleresse au vu du montant du loyer qui était trop bas au regard de la place qu'occupaient les installations et qui empêchait d'utiliser la surface pour tout autre installation, par exemple pour des panneaux photovoltaïques, et au vu des restrictions imposées de manière unilatérale par la locataire.

Durant ces négociations opérées en 2019, il était apparu que la locataire avait fait exécuter des travaux conséquents devant l'entrée de l'immeuble litigieux sans en avertir la bailleresse, la locataire admettant qu'il y avait eu, selon l'entreprise mandatée pour ces travaux, des problèmes par rapport à la durée des travaux et l'information à la propriétaire.

Dans le même temps, la locataire avait, par le bais de AB_____ AG, sollicité de la bailleresse son accord pour l'installation d'antennes 5G sans que cela ne ressorte clairement de la demande en question, le représentant de la locataire admettant à ce sujet que la personne qui lisait le courriel de AB_____ AG du 23 juillet 2019 ne pouvait pas comprendre qu'il y avait un passage de la 4G à la 5G, mais uniquement un passage de trois à six antennes. Les antennes 5G avaient par la suite été déployées à l'insu de la bailleresse.

Les négociations avaient repris en 2022 à la suite d'une réunion proposée par la locataire. La bailleresse avait proposé un loyer de 60'000 fr. ainsi qu'une

participation à la rénovation de la toiture de 200'000 fr. A la suite du refus de la locataire, la bailleresse avait précisé le 21 novembre 2022 que le loyer proposé par la locataire de 20'000 fr. par année, soit 1'600 fr. par mois, n'était pas fondé et juste. La locataire avait encore fait une proposition à 25'000 fr. par année avec une durée contractuelle de 15 ans le 10 juillet 2023, puis le bail avait été résilié le 16 novembre 2023.

Si la chronologie des événements pouvait laisser penser que les conditions d'un congé pression pouvaient être remplies, il convenait de rappeler que c'était bien la locataire qui avait pris l'initiative de lancer des négociations sur le renouvellement du bail en en modifiant les conditions, notamment en prévoyant une augmentation, minime, du loyer, sans aucune pression de la part de la bailleresse, mais surtout en prévoyant une durée du bail plus longue et une liberté d'organisation accrue pour elle-même (droit de sous-louer et de modifier ses installations sans aucun pouvoir d'opposition de la bailleresse). Elle était consciente, ou devait à tout le moins l'être, qu'en cas d'échec des négociations, le bail pourrait ne pas être renouvelé. AA_____ avait ainsi indiqué dans son courriel du 16 août 2019 que le bail arrivait à échéance en 2024 et que, pour la suite, soit les parties trouvaient un accord satisfaisant, soit la locataire disposerait de quatre ans pour rechercher un site de remplacement. Il n'était enfin pas établi que la bailleresse avait cherché à persuader la locataire d'accepter une augmentation de loyer dans le cadre de la notification du congé.

La bailleresse alléguait par ailleurs que le congé était motivé par divers manquements de la locataire à ses obligations. Il n'apparaissait pas abusif de retenir une rupture du lien de confiance au vu du comportement de la locataire en lien avec les travaux non annoncés ayant eu cours devant l'immeuble et du déploiement des antennes 5G effectué à l'insu de la bailleresse.

Cette dernière avait en outre toujours soutenu souhaiter installer des panneaux photovoltaïques sur son toit, ce qui n'était en l'état pas possible au vu de la surface utilisée par la locataire.

Aucun élément ne permettait enfin de retenir que les motifs invoqués constituaient un prétexte, de sorte que le congé n'apparaissait pas contraire aux règles de la bonne foi.

Partant, aucun congé pression ne pouvait être retenu. Le congé donné le 16 novembre 2023 pour le 30 novembre 2024 était par conséquent valable.

Dans la mesure où la requête en annulation du congé était rejetée, il y avait lieu d'examiner d'office si le bail pouvait être prolongé (art. 273 al. 5 CO).

Le bail litigieux avait duré vingt ans et il n'était pas allégué que le marché des emplacements de toiture pour téléphonie mobile était saturé; malgré un délai de

résiliation d'une année, la locataire n'avait pas allégué qu'elle avait recherché un lieu de remplacement.

Du côté de la bailleresse, il n'existait aucune urgence à ce que la locataire libère les lieux.

En conséquence, une unique prolongation de bail d'une durée d'une année et six mois, échéant au 31 mai 2026, conciliait de manière équitable les intérêts divergents des parties.

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, 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, vu le montant du loyer annuel, la valeur litigieuse (à savoir 12'000 fr. x 3 ans), est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

A bien la comprendre, l'intimée soutient que l'appel serait irrecevable, au motif d'une part, que l'appelante aurait pris, à titre principal, une conclusion cassatoire et d'autre part, que sa conclusion subsidiaire ne remplirait pas les exigences de clarté et de précision et ne pourrait, cas échéant, pas être reprise telle quelle dans l'arrêt à rendre.

1.3.1 L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou

l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, traduit *in* SJ 2012 I p. 373 et *in* JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

1.3.2 En l'espèce, l'appelante conclut, à titre principal, formellement à l'annulation du congé du 16 novembre 2023 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail jusqu'au 31 mai 2028, soit de quatre ans.

Ainsi, l'appel satisfait aux exigences de forme, y compris en ce qui concerne les conclusions, de sorte qu'il est recevable.

Pour le surplus, l'appel a été formé dans le délai prescrit par la loi, de sorte qu'il est également recevable de ce point de vue (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

2. L'appelante allègue des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la pièce 4 de l'appelante est datée du 2 mars 2023 et cette dernière n'expose pas pour quelles raisons elle n'a pas été en mesure de la produire devant le Tribunal, qui a gardé la cause à juger le 4 septembre 2025.

Cette pièce est donc irrecevable, comme les faits qu'elle vise.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir nié le caractère abusif du congé, en violation des dispositions de protection des art. 271 ss CO, notamment de l'art. 271a al. 1 let. b CO (congé-pression).

3.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1, sous réserve de la précision apportée par l'ATF 143 III 344 consid. 5.3; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1 et les arrêts cités).

Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.1.1 et les arrêts cités). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques, l'ordre juridique lui permettant d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi, comme le locataire peut le résilier pour occuper un logement meilleur marché (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.1.1 et l'arrêt cité).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2 et l'arrêt cité).

3.1.1 Selon la clause générale de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a CO énonce une liste non exhaustive de motifs d'annuler le congé donné par le bailleur. Est notamment annulable le congé donné dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer (al. 1 let. b).

L'art. 271a al. 1 let. b CO prohibe le congé-pression, soit le fait de placer le locataire face à l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 2 i.f.; sous l'ancien droit, ATF 115 II 484 consid. 3c). Il importe peu que la modification recherchée soit licite ou non; c'est le moyen utilisé qui est en soi répréhensible. Il doit exister un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en modification du contrat. L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté du bailleur ne sont pas déterminants : la hausse de loyer exigée peut donc être antérieure, concomitante ou postérieure au congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 2.1, in CdB 2005 p. 33; ATF 115 II 83 ibidem). Lorsque l'initiative de modifier le contrat émane du locataire et que la déclaration du bailleur consiste en une acceptation, il n'y a pas d'adaptation de loyer unilatérale au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (arrêt du Tribunal fédéral précité 4C.343/2004 ibidem et les réf. citées).

L'art. 271a al. 1 let. b CO n'est pas applicable lorsque la proposition de modifier les conditions du bail émane du seul locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 972, ch. 5.3.5).

Sur le principe, le locataire qui veut faire annuler la résiliation doit prouver les faits permettant de conclure qu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). Il doit en particulier établir le lien entre le congé et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention. Cette preuve, qui se rapporte à un fait relevant du for intérieur, peut résulter d'indices (arrêt du Tribunal fédéral précité 4C.343/2004 consid. 2.1).

Cela étant, le bailleur doit motiver la résiliation si le locataire congédié le demande (art. 271 al. 2 CO), et doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 135 III 112 ibidem; 120 II 105 consid. 3c). S'il ne collabore pas ou ne fournit aucun motif, le juge peut en déduire dans le cadre de l'appréciation des preuves que le congé ne repose sur aucun motif valable (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_345/2007 consid. 2.4.3; ATF 125 III 231 consid. 4b). Dans la mesure où il invoque dans la discussion un fait favorable à sa thèse, le bailleur doit en prouver la véracité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_547/2015 du 14 avril 2016 consid. 2.1.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.2).

3.1.2 Par le biais des art. 271 et 271a CO, le législateur a voulu protéger le locataire, partie faible du contrat, aussi bien pour les logements que pour les locaux commerciaux; ces normes ont donc un but de protection sociale (LACHAT, op. cit., p. 947 ch. 1.2).

La notion de local commercial suppose l'existence d'un local et d'une activité commerciale.

Le local implique l'existence d'un volume construit. C'est un espace fixé durablement et délimité de manière horizontale et verticale. Il doit s'agir d'un lieu établi pour durer, fermé horizontalement et verticalement, c'est-à-dire avec un toit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.2, SJ 2004 I 93). Il peut s'agir d'un bâtiment dans son ensemble (par exemple une usine) ou d'une partie de bâtiment (par exemple une boutique dans un centre commercial). Le local ne doit pas nécessairement être aménagé. La construction doit être fixée durablement au sol. Des tentes, des stands commerciaux et de marchés installés à titre provisoire sur une surface ne peuvent être qualifiés de locaux (ATF 124 III 108 consid. 2b, JdT 1999 I 107, DB 1999 N 1) (BOHNET/DIETSCHY, Droit du bail à loyer et à ferme, 3^{ème} éd. 2026, n. 6 ad art. 253a CO et les références doctrinales citées).

La loi ne définit pas la notion de local commercial. Le législateur a expressément laissé à la jurisprudence le soin de délimiter les locaux commerciaux des autres objets loués. Il s'agit en premier lieu des locaux qui, selon le contrat de bail, servent à une activité économique, c'est-à-dire au commerce, à l'exploitation d'une industrie ou à l'exercice d'une profession, comme les bureaux, les locaux de vente, les ateliers, les magasins et les entrepôts. La notion de local doit être interprétée de manière large, conformément au but de protection. Le Tribunal fédéral a considéré à juste titre que les installations de lavage de voitures sur une partie du terrain étaient des locaux commerciaux, même si les boxes de lavage n'étaient pas fermés de tous les côtés (ATF 124 III 108). Il en va de même, selon l'arrêt précité, pour un kiosque ou une cabane à marrons, et ce même si un stand de vente ne doit être exploité que de manière saisonnière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2019 du 28 février 2020 consid. 10). La "location de chaise" (location d'un poste de travail) dans un salon de coiffure doit également être considérée comme la location (ou le bail) d'un local commercial. Il en va en revanche autrement de la location (principalement) d'un terrain non bâti, par exemple d'un site industriel (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4C.180/2002 du 26 août 2002 consid. 3.2; 4A_9/2010 du 25 juin 2010 consid. 2.3), d'un emplacement pour caravanes (arrêts du Tribunal fédéral 4C.317/2004 du 22 mars 2005; 4C.128/2006 du 12 juin 2006 consid. 2), d'un terrain en vue de l'installation et de l'exploitation d'une antenne de téléphonie mobile (arrêt du Tribunal fédéral 4C.345/2005 du 9 janvier 2006 consid. 1.3) ou d'une remise dans le but d'entreposer des véhicules de collection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_670/2020 du 3 mai 2021 consid. 4). Il ne suffit pas que le locataire ait réalisé une construction de son propre chef pour qu'il s'agisse d'un local commercial (arrêt du Tribunal fédéral 4P.80/2002 du 16 mai 2002 consid. 2). Mais si cela est fait dans le but de l'utilisation convenue, il en va autrement (construction d'étables pour l'élevage de petits animaux) (WEBER, BSK OR I, 8^{ème} éd. 2026, n. 11 ad art. 253a CO et les références doctrinales citées).

Le bail d'un terrain nu ne devient pas un bail de locaux commerciaux du simple fait que le locataire y installe des containers (conteneurs) qui ne sont que des constructions mobilières, ne sont donc pas unis au bien-fonds de telle manière qu'ils en deviennent partie intégrante et demeurent ainsi la propriété du locataire, au même titre que ses autres meubles; peu importe que le locataire y ait fait amener du courant électrique. La jurisprudence à cet égard ne prête guère à discussion (arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2025 du 30 janvier 2026 consid. 5).

3.1.3 La nature de local des installations de téléphonie mobile est controversée. Pour LACHAT, (op. cit., p. 142, ch. 4.3.1 et note 114), un emplacement pour une antenne de téléphone mobile n'est pas un local commercial. Le commentaire SVIT arrive à la même conclusion, en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.345/2005 précité (BÄTTIG, SVIT Kommentar, 5^{ème} éd. 2025, n. 3 ad art 253a CO). Selon cet arrêt, le contrat qui porte sur la mise à disposition d'un terrain pour l'installation d'une antenne de téléphonie mobile consiste bien en un contrat de

bail à loyer si telle est la volonté exprimée par les parties dans leur acte. Ce contrat a toutefois pour objet un terrain et non un local, si bien que les dispositions protectrices du droit du bail ne s'appliquent pas. En effet, les contrats portant sur des immeubles de ce type ne sont ni des baux commerciaux, ni des baux d'habitations. Dans un tel cas, il n'existe pas de protection contre les loyers abusifs et les congés. Le locataire ne peut en particulier pas demander une prolongation du bail (ATF 124 III 108, JdT 1999 I 107, DB 1999 N 1). Les délais et termes de congé de ces baux sont régis spécialement par l'art. 266b CO. Dans un arrêt du 19 décembre 2002, le Tribunal des baux de Meilen (ZH) a cependant considéré qu'une installation de téléphonie mobile pouvait avoir la nature de local commercial. Comme le retient ce tribunal, tout dépend des circonstances du cas d'espèce. En l'occurrence, l'ensemble de l'installation prenait sa base sur un socle installé dans la tour d'une église si bien qu'il fallait admettre l'existence d'un local loué (ZR 2003 83) (BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 9 ad art. 253a CO).

3.1.4 On entend par locaux commerciaux les locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession. Pour déterminer le caractère commercial d'un local, la volonté des parties joue un rôle important; celle-ci ressort souvent d'une clause du contrat relative à la destination des locaux (BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 10 et 14 ad art. 253a CO). On peut soutenir que, indépendamment de la question de savoir si le bail est commercial ou non, les parties semblent avoir la possibilité de déclarer applicables à leur contrat les règles protectrices du droit du bail (KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, *in* 13^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2004, p. 7) : lorsqu'il y a une clause non équivoque destinant les locaux à l'usage professionnel, il faut admettre qu'il s'agit d'un bail commercial, même si les locaux ne sont pas utilisés à cette fin (SJ 1979, p. 587, n. 138).

3.2 Les contrats qui ne portent ni sur un logement, ni sur un local commercial, ni sur un objet loué en relation avec de tels locaux (art. 253a al. 1 CO) peuvent être résiliés sans forme particulière, de vive voix par exemple. Les parties à un tel contrat peuvent cependant convenir d'une forme particulière pour sa résiliation (art. 16 CO) (LACHAT, op. cit., p. 829, ch. 2.6).

3.3 La présentation d'une motivation juridique nouvelle ne tombe pas sous le coup de l'art. 317 al. 1 CPC et peut sans autre être faite en appel, ce qui découle du principe selon lequel le juge applique le droit d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_519/2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.1). Encore faut-il qu'elle s'inscrive dans le cadre des faits constatés dans la décision attaquée (ou qui auraient dû l'être) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2).

3.4 Toute juridiction de recours est liée par les conclusions prises par les parties : elle ne peut pas allouer au recourant moins que ce que le tribunal lui a accordé ou le condamner à plus que ce à quoi le tribunal l'a condamné, à moins que sa partie

adverse n'ait elle-même interjeté un recours principal ou, dans les voies de droit qui l'admettent, n'ait formé un appel joint. C'est l'expression du principe fondamental, clair et indiscuté, de l'interdiction de la *reformatio in pejus* (ATF 134 III 151 consid. 3.2; 129 III 417 consid. 2.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_515/2022 du 4 janvier 2024 consid. 4.2; 4A_110/2021 du 28 février 2022 consid. 2; 4A_54/2017 du 29 janvier 2018 consid. 1.3.1). Le principe de disposition s'applique également en procédure d'appel et la Cour est liée par les conclusions d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_515/2022 du 4 janvier 2024 consid. 4.2).

3.5 En l'espèce, à juste titre l'appelante ne conteste pas que la Cour peut (et doit) examiner librement l'argumentation nouvelle de l'intimée, qui soulève l'inapplicabilité des dispositions relatives à la protection contre les congés concernant les baux de locaux commerciaux. Il se justifie d'aborder cette question en premier lieu.

Un toit (plat), qui par définition ne comporte pas de toit, n'est pas un volume construit, soit un espace délimité de manière horizontale et verticale, même s'il est rattaché au sol de manière durable. Il ne peut pas être assimilé à une installation tridimensionnelle ne correspondant pas aux conditions habituelles de fermeture, telle une station de lavage de véhicules. L'objet de la location selon le bail liant les parties est un "emplacement pour la pose d'une installation de téléphonie mobile sur la toiture", soit une partie d'un toit "nu", étant précisé que le bail, qui est un contrat-type établi par la locataire, prévoit également expressément la possibilité pour la locataire de prendre à bail une "surface intérieure", soit un local. Selon la jurisprudence fédérale et la doctrine, un emplacement pour une antenne de téléphonie mobile, généralement un terrain nu, n'est pas un local commercial. Dans le cas qui nous occupe, le bail du toit plat n'est pas devenu un bail de locaux commerciaux du simple fait que la locataire y a installé une antenne, qui n'est qu'une construction mobilière demeurant sa propriété. Peu importe à cet égard que l'appelante ait fait amener sur le toit les câbles pour l'approvisionnement en courant électrique et pour la transmission à distance (art. 10.3 du contrat).

Par ailleurs, le fait que les parties aient convenu d'une forme particulière pour la résiliation, notamment l'utilisation de la formule officielle pour le congé émanant de la bailleresse (art. 2.3 du contrat) n'est pas déterminant pour la qualification de l'objet loué. Il en va de même, compte tenu des principes résultant des considérants 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus, de la référence au titre huitième du CO (art. 253 ss.) et de la mention du "loyer dû sur des surfaces commerciales", lesquelles figurent à l'art. 11.3 du contrat. La première signifie que les parties ont voulu conclure un contrat de bail et la seconde que la surface louée est destinée à un usage commercial.

Enfin, le cas d'espèce diffère de l'affaire jugée par le Tribunal des baux de Meilen (et dont l'appelante fait grand cas, alors qu'il s'agit d'une décision de première instance qui n'a été confirmée ni sur appel ni par le Tribunal fédéral), puisque l'installation de l'appelante ne prend pas sa base sur un socle installé dans un espace fermé.

En définitive, si la convention des 7 et 27 décembre 2004 constitue effectivement un contrat de bail au sens des art. 253 ss CO, elle n'a pas pour objet un local, de sorte que les dispositions protectrices du droit du bail ne s'appliquent pas. En l'absence d'un local commercial, il n'y a pas de protection contre les congés.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé par substitution de motifs.

Compte tenu de l'interdiction de la *reformation in pejus*, la Cour confirmera également le chiffre 2 du même dispositif, qui accorde à l'appelante une unique prolongation du bail au 31 mai 2026.

3.6 Même si par impossible l'emplacement sur la toiture objet du bail litigieux devait être considéré comme un local commercial, le jugement attaqué devrait être intégralement confirmé.

En effet, la proposition de modifier les conditions du bail émanait de la seule locataire, qui souhaitait "uniformiser les contrats en cours" et qui a pris contact en mai 2019 avec la bailleresse, puis lui a soumis une "nouvelle proposition de contrat de bail afin de prolonger la collaboration" après la période initiale de quinze ans. C'est dans un tel contexte que l'intimée a demandé un loyer majoré. Il n'apparaît donc pas que la bailleresse aurait résilié le bail uniquement pour pouvoir ensuite proposer à la locataire de le reconduire moyennant une augmentation de loyer. Tout au plus, la bailleresse a-t-elle montré qu'elle entendait désormais obtenir un loyer supérieur, dont le caractère abusif n'a pas été expressément allégué, ni a fortiori établi. Quand bien même les discussions relatives à un renouvellement du contrat à son échéance avaient lieu peu avant la notification de l'avis de résiliation, celles-ci ont été entreprises à l'initiative de la locataire, sans aucune pression de la bailleresse (cf. ACJC/1247/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3.2).

Pour le surplus et en tant que de besoin, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation des premiers juges (cf. ci-dessus, "en fait", let. C.v), en particulier celle relative aux divers motifs de congé allégués par la bailleresse, dont il est établi qu'ils ne constituaient pas des prétextes, et celle concernant la prolongation de bail accordée.

4. 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 2 décembre 2025 par A_____ AG contre le jugement JTBL/1150/2025 rendu le 5 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27545/2023.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

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 Sarah MEINEN, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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