



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5690/2023

ACJC/1895/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 22 DECEMBRE 2025**

Entre

A_____ SA, sise c/o B_____ SA, _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 avril 2025, représentée par Me François BELLANGER, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4,

et

C_____ AG, sise c/o D_____ AG, _____ [ZH], intimée, représentée par Me Philippe PROST, avocat, MLL Legal SA, rue du Rhône 65, case postale 3199, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 janvier 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/421/2025 du 28 avril 2025, reçu par A_____ SA le 30 avril 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 2 février 2023 par C_____ AG à A_____ SA pour le 31 août 2023 concernant l'arcade n° 1_____ avec arrière, d'une surface de 37 m² environ, à droite de l'entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 2_____ n° _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), octroyé à A_____. SA une unique prolongation de son bail de six ans, échéant au 31 août 2029 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 28 mai 2025, A_____ SA a formé appel auprès de la Cour de justice (ci-après : la Cour) contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que la résiliation du bail notifiée le 9 février 2023 par C_____ AG soit annulée.
- b.** Dans sa réponse du 1^{er} juillet 2025, C_____ AG a conclu au déboutement de A_____ SA de ses conclusions et à la confirmation de la résiliation du bail.
- c.** Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- A_____ SA a produit trois nouvelles pièces, à savoir deux extraits, non datés mais imprimés le 5 août 2025, du site Internet de la Ville de Genève, dont l'un postérieur au 11 juin 2025 (pièce 2), et le "*Plan Directeur Communal Genève 2040*", en consultation depuis le 7 mai 2024 et approuvé le 11 juin 2025 par le Conseil d'Etat.
- C_____ AG a ajouté une conclusion préalable, à savoir qu'elle sollicite de la Cour qu'elle déclare irrecevables les faits nouveaux et pièces nouvelles produites par A_____ SA à l'appui de sa réplique.
- d.** A_____ SA s'est encore déterminée le 17 octobre 2025, persistant dans ses conclusions.
- e.** Par avis du greffe de la Cour du 4 novembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** C_____ AG (ci-après également la bailleuse) est propriétaire depuis le mois de septembre 2006 d'un immeuble construit par l'architecte E_____, sis rue 2_____ n° _____ à Genève. F_____ en était la précédente propriétaire.
- b.** A_____ SA (ci-après : A_____ SA ou la locataire) est une société, dont le siège est à Genève, qui a pour but l'exploitation de bureaux de _____. G_____

en est l'administrateur président. Il exploite un bureau de _____ à la rue 3 _____ n° _____, [code postal] Genève.

c. Le 1^{er} septembre 1998, F _____, alors propriétaire, et A _____ SA, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'arcade n° 1 _____ avec arrière, d'une surface de 37 m² environ, à droite de l'entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 2 _____ n° _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} septembre 1998 au 31 août 2003, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 56'400 fr. Il s'élevait en mars 2023 à 62'052 fr., charges non comprises.

Le contrat de bail a été transféré à C _____ AG lors de l'achat du bâtiment.

d. L'immeuble se situe dans une zone protégée par le Règlement spécial H _____ (ci-après : le Règlement), adopté par le Conseil d'Etat le _____ 1991. Il fait partie des "*autres bâtiments*" au sens de l'article 6 du Règlement, lequel prévoit que ceux-ci peuvent être démolis et reconstruits aux conditions du Règlement, après consultation de la Ville de Genève, de la Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS) et de la Commission d'architecture (ci-après : la CA). L'article 7 chiffre 3 du Règlement précise que, pour les autres bâtiments visés à l'article 6, le département détermine, lors de leur reconstruction, et après consultation de la Ville de Genève, de la CMNS et de la CA, un gabarit et une implantation propres à permettre un raccord harmonieux avec les bâtiments contigus; le département pourra à cette fin imposer un gabarit inférieur au gabarit actuel de ces bâtiments.

e. Les 22 et 25 novembre 2019, la bailleresse a déposé une demande d'autorisation de construire relative à la démolition de l'immeuble litigieux et une demande préalable relative à la construction d'un immeuble de bureaux et rez commercial.

f. Un article intitulé "*Un immeuble de la rue 2 _____ est menacé de démolition*" a été publié le _____ 2019 dans [le journal] I _____. Interrogé dans le cadre de cet article, J _____, architecte et concepteur du projet, a déclaré que deux solutions étaient à l'étude : une rénovation ou une démolition. Une demande préalable avait été déposée pour savoir si la deuxième variante était possible, mais le choix n'était pas arrêté.

Entendu en qualité de témoin par le Tribunal, J _____ a déclaré avoir été mandaté par la bailleresse en automne 2019 pour la mise en valeur de l'immeuble litigieux, en particulier en termes d'amélioration énergétique.

g. Dans le cadre des demandes de démolition et reconstruction, de nombreuses instances ont rendu des préavis favorables, notamment l'Office cantonal de l'emploi, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants, la Direction de la mensuration officielle, l'Office cantonal de l'eau ou encore la Police du feu.

h. La Ville de Genève a demandé le 13 janvier 2020 que le projet de construction soit modifié, à savoir qu'un étage soit supprimé, que l'arcade du rez-de-chaussée soit destinée à des activités accessibles au public et que les vides d'étage soient fixés à 2.60 m au minimum y compris les plafonds ou planchers techniques; elle demandait également que les plafonds ou planchers techniques soient illustrés et que la matérialité des façades soit précisée.

Elle a rendu les 29 juin 2020, 9 mars 2021 et 12 juillet 2021 des préavis défavorables, considérant que les pièces jointes au dossier n'apportaient pas de nouveaux éléments.

i. La CMNS a rendu les 4 février et 4 août 2020 des préavis défavorables concernant la démolition de l'immeuble existant, relevant la valeur patrimoniale de ce dernier et le fait qu'il ne semblait montrer aucun désordre statique et/ou irrémédiable état de vétusté.

Elle a demandé le 4 août 2020 que des pièces complémentaires soient fournies concernant la demande de construction et a rendu le 16 février 2021 un préavis défavorable, eu égard au gabarit projeté, au double retrait d'attique et à son opposition à la démolition du bâtiment existant.

j. L'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a requis des pièces complémentaires les 24 mars et 16 août 2021 et 19 avril et 28 octobre 2022 concernant la demande de démolition. Il a demandé, dans chaque courrier, les documents justifiant la dérogation à l'article 5 LDTR selon les dispositions de l'article 6 LDTR.

Il a requis les 23 octobre 2020 et 24 mars 2021 que le projet de construction soit modifié et des pièces complémentaires fournies puis, les 17 août 2021 et 28 octobre 2022, a réitéré sa demande tendant à ce que les pièces complémentaires déjà demandées soient fournies, soit notamment un projet avec la proposition de compensation des logements démolis.

k. La CA a demandé le 1^{er} juin 2021 que le projet de construction soit modifié, à savoir qu'il s'aligne à l'immeuble contigu, le volume projeté ne s'intégrant pas aux gabarits des immeubles avoisinants venant ainsi rompre le caractère du site. Elle préconisait également de suivre le vide d'étage de l'immeuble voisin et émettait une réserve s'agissant des façades.

l. Par plis du 2 novembre 2022, l'Office des autorisations de construire a requis de la bailleresse qu'elle modifie son projet de construction pour être conforme aux dispositions légales indiquées dans les courriers de la Ville de Genève des 12 juillet 2021 et 13 janvier 2020, de la CA du 1^{er} juin 2021 et de l'OCLPF du 28 octobre 2022, et qu'elle modifie son projet de démolition pour être conforme aux dispositions légales indiquées dans le courrier de l'OCLPF du 28 octobre 2022.

m. Par avis de résiliation du 2 février 2023, la bailleresse a résilié le bail de l'arcade louée à A_____ SA pour le 31 août 2023, sans indication de motif.

n. Une séance a eu lieu le 14 février 2023 entre la bailleresse et l'OCLPF relative au projet de démolition et reconstruction.

o. Par courrier du 22 février 2023, la bailleresse a expliqué à la locataire avoir résilié le bail pour permettre la réalisation d'un important projet d'exécution de travaux qui supposait le départ de la locataire.

La bailleresse a déclaré qu'elle n'avait pas connaissance des préavis négatifs au début de l'année 2023 lors de la résiliation du bail, sinon elle n'aurait pas procédé à la résiliation.

Le témoin J_____ a déclaré que l'objectif étant de démolir l'immeuble et d'en reconstruire un nouveau au même endroit, le départ des locataires s'imposait. Au début de l'année 2023, le dossier était encore en cours auprès du Service des autorisations de construire. Il avait connaissance en février 2023 de préavis défavorables du département mais avait poursuivi les recherches et avait systématiquement essayé d'apporter des réponses aux demandes de compléments. Le projet avait été adapté pour le rendre compatible aux différents préavis négatifs en lien avec la protection du patrimoine. Il était adapté dans sa typologie pour répondre à ces préavis. Le projet de démolir était toujours prévu et seulement adapté aux préavis. La réponse de la Ville de Genève et du Service des monuments et des sites était demeurée la même. La démolition était vraisemblablement incompatible avec un préavis favorable en lien avec la protection du patrimoine. Il avait dû recevoir une autre réponse similaire au préavis défavorable du Service des monuments et des sites du 16 février 2021 ultérieurement, après adaptation du projet.

p. À la suite d'une séance du 14 février 2023 entre la bailleresse et l'OCLPF, plusieurs correspondances ont été échangées entre ceux-ci entre le 14 mars et le 30 mai 2023.

q. Par avis de résiliation du 24 mai 2023, la bailleresse a également résilié les baux d'un bureau au 1^{er} étage, de deux bureaux au 3^{ème} étage, d'un magasin au rez-de-chaussée et d'un dépôt au 1^{er} sous-sol de l'immeuble litigieux avec effet au plus tard au 30 avril 2023.

r. La bailleresse a échangé des courriers avec l'Office cantonal de la population entre le 26 mai et le 12 décembre 2023, en lien avec la question de l'affectation (commerciale ou de logements) de l'immeuble litigieux et, de ce fait, son assujettissement à la LDTR.

s. Les autres locataires de l'immeuble sont liés à la bailleresse par des contrats de durée déterminée arrivant à échéance au plus tard le 31 mars 2030.

t. Par avis de majoration de loyer du 18 mars 2024, le loyer annuel de l'arcade litigieuse a été porté à 66'222 fr. dès le 1^{er} mai 2024.

u. Par contrats de bail des 3 avril et 26 août 2024, la bailleresse a loué des locaux sis au 1^{er} et 3^{ème} étages de l'immeuble concerné à une avocate, respectivement un centre [de soins paramédicaux], pour une durée limitée arrivant à échéance les 30 avril respectivement 30 septembre 2029.

La locataire, représentée par G_____, a déclaré devant le Tribunal le 11 octobre 2024 que depuis deux semaines, ils entendaient des travaux à l'étage de l'immeuble avec des murs qui étaient cassés pour accueillir des activités de nouveaux locataires. Elle ignorait qui était le maître d'ouvrage de ces travaux, la bailleresse ou les locataires. Il y avait également différentes annonces sur le site de la régie pour des locaux vacants dans l'immeuble. Ils ne comprenaient pas l'attitude de la bailleresse qui persistait dans la résiliation de leur contrat de bail et qui, parallèlement, proposait à la location de nouveaux locaux dans l'immeuble.

La bailleresse a déclaré qu'elle n'avait pas commandé de travaux dans l'immeuble.

v. Le 23 septembre 2023, le projet de démolition et construction de la bailleresse, tel qu'il avait été déposé, a été abandonné et classé.

La bailleresse a déclaré que, depuis le classement de la demande de destruction et reconstruction de l'immeuble, elle était au stade d'évaluer un nouveau projet pour l'immeuble concerné. Elle n'avait pas, pour l'heure, mandaté de tierce personne pour ce projet. L'étude consistait essentiellement à évaluer les améliorations énergétiques qu'il y avait lieu d'apporter à l'immeuble. Elle en était au stade préliminaire de cette nouvelle étude de projet. La présence de nouveaux locataires ne devrait pas avoir de conséquence sur le nouveau projet puisque les baux avaient été conclus à durée fixe, soit 5 ans. La durée de ces baux lui donnait le temps suffisant pour l'étude de ce nouveau projet. L'idée était d'obtenir une autorisation de construire à l'échéance de ces baux qui étaient tous identiques. Les travaux envisagés seraient certainement des gros travaux s'agissant d'un immeuble vétuste.

La locataire a soutenu que, compte tenu des récents contrats de bail conclus par la bailleresse ainsi que d'un bureau qui restait encore à louer, celle-ci n'avait

aucunement l'intention de mettre en œuvre un projet de démolition et reconstruction de l'immeuble.

w. Par requête du 6 mars 2023, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 22 mai 2023 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 16 juin 2023, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une prolongation de bail de six ans.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment allégué que, compte tenu des préavis négatifs du Service des monuments et des sites et des demandes de compléments de l'instance LDTR, auxquelles la bailleresse n'avait pas donné suite, et des conditions et réserves des autres instances, il convenait d'admettre que le projet de démolition n'était pas tangible ni réalisable dans un avenir proche. Il n'avait en réalité que peu de chances d'aboutir, et encore moins dans un terme proche.

x. Dans sa réponse du 11 septembre 2023, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement de la locataire.

En substance, elle a exposé qu'aux fins de réaliser son projet de démolition/reconstruction, les contrats de bail à durée indéterminée de l'immeuble avaient été résiliés, au plus tard pour le 30 avril 2028, et que les autres locataires de l'immeuble étaient au bénéfice de contrats à durée déterminée, au plus tard jusqu'au 31 mars 2030. Elle avait par ailleurs entrepris toutes les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations de démolir et de construire. Dans ce cadre, elle avait obtenu plusieurs préavis favorables. Seul le "*Département des accélérateurs, de cryogénie et de magnétisme*" (sic) et la CMNS avaient rendu un préavis défavorable. Il était courant que des instances de préavis sollicitent des modifications de projet ou la production de pièces complémentaires, sans que l'Office des autorisations de construire, qui avait le dernier mot, ne se prononce nécessairement négativement. Le projet n'était donc pas impossible à réaliser.

y. Dans sa réplique du 23 novembre 2023, la locataire a soutenu que le projet n'était pas conforme, dès le début, aux exigences légales minimales de droit public, ce qui expliquait le dépôt d'une demande préalable d'autorisation de construire, et non une demande définitive.

z. Par duplique du 21 décembre 2023, la bailleresse a relevé que la réalisation du projet ne paraissait nullement dénuée de chances de succès dans la mesure où seule la CMNS et la Ville de Genève – qui ne possédait qu'un pouvoir consultatif – avaient émis des préavis soumis à conditions et que, si les exigences légales de droit public n'avaient pas été respectées lors du dépôt de la demande, d'autres autorités se seraient manifestement et fermement opposées à la réalisation du projet envisagé.

aa. Les parties se sont encore déterminées les 24, 26 et 30 septembre 2024.

bb. Lors de l'audience du 11 octobre 2024, le Tribunal a procédé à l'audition des parties et de trois témoins, dont les déclarations ont été reprises ci-avant dans la mesure utile. Pour le surplus, il ressort de l'audition du témoin J_____ les faits pertinents suivants :

Le projet avait été "*classé*" en raison du fait que l'immeuble en question était de type commercial alors qu'il était précédemment un immeuble de logement avec une arcade au rez-de-chaussée et qu'il fallait faire la démonstration des différentes autorisations de construire ayant permis la transformation de logements en bureaux, ce qui n'avait pas été possible. La reconstitution de l'historique des transformations de l'immeuble n'avait pas été possible. Il n'avait pas de mandat pour redéposer un nouveau projet pour l'immeuble en question et n'était pas en charge des travaux qui avaient lieu au 1^{er} étage.

cc. Dans leurs plaidoiries finales du 13 janvier 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

dd. La locataire a répliqué le 29 janvier 2025, à la suite de quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'au moment de la résiliation du bail, le projet de la bailleuse ne paraissait pas objectivement impossible sur la base des informations à sa disposition. Malgré les préavis négatifs de la CMNS qui s'opposait à la destruction de l'immeuble en février et août 2020 déjà, la procédure était allée de l'avant pendant encore trois ans et la bailleuse n'avait pas reçu, de ce seul fait, une décision négative. Dans ses plis du 2 novembre 2022, l'Office des autorisations de construire ne se référait qu'aux préavis de la Ville de Genève et de la CA qui portaient sur des éléments qui pouvaient être modifiés par la bailleuse, et au préavis de l'OCLPF. A ce propos, quelques jours après la notification du congé, la bailleuse avait encore eu une réunion avec cet Office et avait, par la suite, échangé des correspondances avec celui-ci et l'Office cantonal de la population en relation avec les compléments demandés, de sorte que le projet ne paraissait pas impossible à ce moment-là. Le témoin J_____ avait confirmé qu'au début de l'année 2023, le dossier était encore en cours. La bailleuse avait d'ailleurs résilié à cette époque l'ensemble des baux de durée indéterminée de l'immeuble et n'avait, par la suite, conclu que des baux de durée déterminée, compatibles, selon elle, avec les travaux projetés. Le fait qu'elle étudiait désormais un nouveau projet ne permettait pas *a posteriori* d'invalider le congé. La locataire n'avait ainsi pas démontré que le projet était manifestement incompatible avec les règles de droit public au moment de la notification du congé le 2 février 2023, de sorte que celui-ci était valable.

EN DROIT

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

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

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, le jugement entrepris, constatant la validité du congé notifié à l'appelante et lui accordant une prolongation de bail de six ans, constitue une décision finale au sens des dispositions légales susvisées. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du dernier montant brut du loyer annuel de 66'222 fr., multiplié par trois, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.4 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

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

3. L'appelante a produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux.

3.1.1 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).

Pour faire état de *novas* improprement dits, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

Des pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

3.1.2 Les faits notoires n'ont ni à être allégués ni à être prouvés. Pour être notoire, un fait ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1; 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2). Les faits notoires sont soustraits aux restrictions, respectivement aux interdictions, des *nova* prévues par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 5A_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

En ce qui concerne les informations figurant sur internet, le Tribunal fédéral a précisé que seules les informations bénéficiant d'une "*empreinte officielle*" (par ex: Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent en principe être considérées comme notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

3.2 En l'espèce, bien que la pièce 2 de l'appelante, à savoir l'extrait du site internet de la Ville de Genève, ne soit pas datée, il s'agit d'un fait notoire recevable. Par ailleurs, il apparaît qu'il a été mis en ligne après le 11 juin 2025, soit après le dépôt de l'appel. Produite à l'appui de la réplique de l'appelante, soit en temps utile, cette pièce est recevable, de même que les faits qui s'y rapportent.

L'autre extrait du site Internet de la Ville de Genève ainsi que le plan directeur communal sont des faits notoires puisqu'ils bénéficient d'une "*empreinte officielle*". Cela étant, ils ne sont pas déterminants pour l'issue du litige.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré la résiliation de son contrat de bail valable.

4.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier 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; 138 III 59 consid. 2.1). 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 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 consid. 4.2) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017; 4A_694/2016 du 4 mai 2017 et 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3).

4.1.1 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; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles

pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou 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 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail, s'il y a lieu (ATF 140 III 496).

4.1.2 La motivation de la résiliation ordinaire du bail ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité et elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3). Elle a essentiellement pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès (ACJC/951/2024 du 24 juillet 2024 consid. 2.1).

L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3, 143 III 344 consid. 5.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3, 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3, 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2, 4A_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3).

L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, il peut les compléter en cours de procédure, les expliciter, s'il a de bonnes raisons de le faire, par exemple pour répondre aux questions du juge ou aux arguments de sa partie adverse, mais il ne peut pas en donner d'autres (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 956).

4.1.3 Pour examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation. Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation, mais ils restent sans pertinence pour statuer sur l'annulabilité du congé (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418; arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3 et 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.4 et 4.3). Ils peuvent également permettre d'apprécier le

degré d'impossibilité objective d'un projet de travaux sur l'immeuble au regard des règles du droit public (arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1; 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3).

4.1.4 Lorsque les locaux doivent subir un changement d'affectation et nécessitent des travaux de transformation, il y a lieu d'admettre, comme pour les résiliations ordinaires données pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, que la résiliation est contraire à la bonne foi si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible; "*objektiv unmöglich*"), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a déjà jugé que la résiliation pour cause de vastes travaux d'assainissement ou de transformation, incompatibles avec l'utilisation de l'objet loué, n'est pas abusive (ATF 148 III 215 consid. 3.2).

Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante (ATF 140 III 496). Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). C'est au locataire d'apporter la preuve que le bailleur se heurtera à un refus des autorités administratives (ATF 140 III 496).

4.1.5 Récemment, le Tribunal fédéral a procédé à une distinction entre une résiliation pour rénovation ou transformation et une résiliation pour cause de démolition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2024 du 29 avril 2025, destiné à la publication). À la différence d'une résiliation pour rénovation ou transformation, une résiliation pour démolition rend l'usage du bien loué objectivement impossible. Sa validité ne dépend ni de l'état du bâtiment, ni de l'urgence des travaux. Bien au contraire, la décision de démolition revient exclusivement au bailleur, pour autant qu'il dispose d'un intérêt digne de protection et qu'il n'agisse pas de manière abusive. Elle peut ainsi reposer sur des considérations

économiques, qu'il s'agisse d'une reconstruction ou d'une intégration de la parcelle dans un projet immobilier global, permettant d'augmenter le rendement. Dans la mesure où une telle résiliation exclut d'emblée le maintien du locataire dans les lieux, le bailleur ne doit ni présenter, ni disposer d'un projet de démolition suffisamment mûr permettant d'évaluer si la présence du locataire pourrait interférer avec les travaux envisagés. Dès lors, pour juger du sérieux du motif de résiliation, il suffit que le bailleur fournisse une intention plausible ou présente un projet, même non abouti, quant à l'utilisation du terrain après la démolition. Les caractéristiques de l'éventuelle construction de remplacement, le calendrier des travaux et les modalités de démolition ne jouent aucun rôle; dans tous les cas, le locataire ne peut pas rester dans l'immeuble. Un congé-démolition peut toutefois être abusif dans certains cas spécifiques. Tel est le cas s'il est manifeste, au moment de la résiliation déjà, que la démolition de l'immeuble semble objectivement impossible, par exemple parce qu'elle est incompatible avec les dispositions de droit public (par analogie avec l'ATF 142 III 91, consid. 3.2.1). Le caractère abusif doit en outre être retenu lorsqu'il est démontré que le motif de résiliation indiqué n'est qu'un prétexte et que le véritable motif ne peut pas être établi (par analogie avec les ATF 148 III 215, consid. 3.1.3; 138 III 59, consid. 2.1). A cet égard, l'absence d'indication ou l'indication sommaire de l'utilisation ultérieure du terrain après la démolition ne permet pas de conclure sans autre que le motif de résiliation indiqué (démolition) n'est qu'un prétexte. Pour vérifier le sérieux du motif de résiliation indiqué, il suffit que le bailleur fasse part d'une intention plausible ou d'une idée réalisable concernant l'utilisation ultérieure de la parcelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2024 du 29 avril 2025, destiné à la publication, consid. 3.6.1 ss; DRISSI, La validité d'une résiliation pour cause de démolition, in: <https://lawinside.ch/1595/>).

En résumé, dans le cas du congé-démolition, il suffit, même si la formulation est brève, de faire référence à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble pour qu'à l'évidence, le maintien du locataire dans les locaux ne soit plus possible (CONOD/PERCASSI, Congé-démolition (arrêt 4A_576/2024, destiné à la publication), Newsletter Bail.ch juin 2025).

4.2 En l'espèce, la seule critique formulée par l'appelante repose sur le refus du Tribunal de considérer que le projet immobilier de l'intimée était déjà voué à l'échec au moment de la résiliation de son contrat de bail, le 2 février 2023.

Sa critique ne porte pas. En effet, compte tenu de la récente jurisprudence distinguant les résiliations pour motif de rénovation des résiliations pour motif de démolition, il suffisait à l'intimée d'invoquer le motif de démolition et reconstruction et que celui-ci ne soit pas complètement impossible à réaliser pour fonder la résiliation notifiée à l'appelante. Autrement dit, l'intimée devait fournir une intention plausible ou présenter un projet, même non abouti, quant à l'utilisation de l'immeuble après démolition, ce qu'elle a fait compte tenu des

discussions encore en cours au moment de la résiliation du contrat de bail litigieux. A ce propos, il a été établi que trois mois avant ladite résiliation, l'Office des autorisations de construire avait requis de l'intimée qu'elle modifie son projet de démolition pour être conforme aux dispositions légales indiquées dans le courrier de l'OCLPF du 28 octobre 2022. Certes, ce courrier réitérait des demandes formulées depuis le 24 mars 2021 déjà mais cela ne démontre pas pour autant qu'aucune solution n'aurait pu être trouvée en poursuivant les discussions. Il revenait dès lors à l'appelante d'apporter la preuve que l'intimée se heurterait à un refus catégorique des autorités administratives, ce qu'elle n'est pas parvenue à faire, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante et l'intimée disposant déjà de certains préavis favorables de diverses autorités à ce moment-là. La démolition de l'immeuble prévue initialement ne semblait ainsi pas objectivement impossible lors de la résiliation du bail de l'appelante.

Par ailleurs, il n'est pas non plus établi que le motif invoqué par l'intimée n'était qu'un prétexte, un projet concret de démolition et reconstruction ayant été démontré pièces à l'appui ainsi que par le témoignage de l'architecte en charge du projet. Même à considérer que le projet de reconstruction, compte tenu du dépôt d'une demande préalable d'autorisation de construire et non d'une demande définitive, ait été sommaire ou lacunaire – ce qui n'est pas retenu –, cela ne permet pas encore de constater que le motif de résiliation invoqué n'était qu'un prétexte pour mettre fin au contrat de bail de l'appelante. Le témoin J_____ a, à ce propos, confirmé avoir été mandaté pour une mise en valeur de l'immeuble litigieux, en particulier en termes d'amélioration énergétique, ce qui peut correspondre à des travaux conséquents en fonction de l'état du bâtiment. Par ailleurs, ce projet est toujours d'actualité selon les dires de l'intimée. Cette précision de l'architecte sur les travaux envisagés ne remet ainsi pas en cause le motif invoqué. Au contraire, elle renforce la thèse de l'intimée tout comme le fait que celle-ci ait résilié tous les autres contrats de bail de durée indéterminée au profit de contrats de durée déterminée arrivant à échéance d'ici au 31 mars 2030. Ceci rend d'autant plus crédible son projet de réalisation de travaux de grande envergure à moyen terme. Par ailleurs, le fait que l'intimée n'ait pas motivé d'emblée la résiliation du contrat de bail ne signifie pas que la résiliation du bail litigieux serait contraire aux règles de la bonne foi et ne permet pas non plus de constater que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte, l'intimée n'ayant aucune obligation de fournir le motif dans le délai de contestation du congé.

Ces éléments suffisent ainsi à écarter le caractère abusif du congé.

A tout ceci s'ajoutent les éléments relevés par le Tribunal, qui sont postérieurs à la résiliation et qui viennent corroborer le motif de résiliation invoqué par l'intimée et l'absence de congé abusif. Bien qu'ils ne soient pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification, ils fournissent un éclairage sur les intentions de l'intimée au moment de la résiliation. Tout d'abord, peu après la résiliation du

contrat de bail, l'intimée a encore eu une réunion avec l'OCLPF et a, par la suite, échangé des correspondances avec celui-ci et l'Office cantonal de la population en relation avec les compléments demandés. Si son intention n'avait pas été de trouver une solution pour son projet, elle n'aurait pas continué dans cette voie après la résiliation litigieuse. Enfin, l'abandon du projet peu de temps après la résiliation du bail ne permet pas non plus de constater que le projet n'était pas objectivement réalisable au moment de ladite résiliation.

A la lumière des éléments qui précèdent, et la durée de la prolongation accordée n'étant pas critiquée, le jugement entrepris sera entièrement 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 mai 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/421/2025 rendu le 28 avril 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5690/2023.

Au fond :

Confirme ledit 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 Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2