RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/629/2019 **ACJC/1280/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 OCTOBRE 2021

Entre

A_____ SARL, anciennement B_____ SARL, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2020, comparant par Me Mathieu SIMONA, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 5839, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C_____ SARL, c/o Monsieur D_____, sise _____, intimée, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges Favon 14, case postale 5511, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.10.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/568/2020 du 31 août 2020, reçu par les parties le 1er septembre 2020, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné B_____ SARL à verser à C_____ SARL les sommes suivantes :

- 217'365 fr. 45 avec intérêt à 5% dès le 28 février 2019 à titre d'arriérés de loyers de mai 2018 à novembre 2019 pour les locaux commerciaux situés au premier étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève,
- 9'241 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 28 février 2019 à titre d'arriérés de loyers de mai 2018 à novembre 2019 pour le dépôt situé au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève,
- 1'259 fr. 40 pour les frais d'entretien 2018 et 2019 du système de ventilation des locaux commerciaux,
- 1'380 fr. 75 pour les frais de publication des annonces de relocation de décembre à mai 2019,
- 1'791 fr. 55 à titre du solde des frais de chauffage et eau chaude pour la période du 1er mai 2018 au 30 avril 2019 (ch. 1 du dispositif).

Le Tribunal a également débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 1er octobre 2020 à la Cour de justice, B_____ SARL forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, principalement, à ce que la Cour dise qu'elle n'est redevable d'aucun des montants auxquels elle a été condamnée par l'instance précédente, ainsi que d'aucun autre montant envers C_____ SARL, subsidiairement à ce que les arriérés de loyers soient fixés au maximum à 75'378 fr. 45, correspondant à la différence entre le loyer contractuellement dû et le loyer auquel les locaux commerciaux du 1er étage de l'immeuble sis 1_____ auraient dû être proposés dès le 16 mai 2018, à savoir 318 fr. au m^2. Plus subsidiairement, l'appelante conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour une nouvelle décision dans le sens des considérants et, en tout état, au déboutement de sa partie adverse de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans sa réponse du 6 novembre 2020, C_____ SARL conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle produit des pièces nouvelles.

c. Les parties ont été avisées le 23 décembre 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 3 novembre 2010, D_____, bailleur et propriétaire de l'immeuble, représenté par la régie E_____ SA, ainsi que F_____ SARL et G_____, locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux de 282 m^2 environ, situés au 1er étage de l'immeuble sis 1_____, destinés à des bureaux administratifs.

Le contrat a débuté le 5 novembre 2010 et son échéance a été fixée au 30 novembre 2015, avec renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée au moins six mois avant l'échéance par l'une des parties.

L'article 1 des clauses particulières du bail portant le titre de «*résiliation anticipée*», énonce en outre ce qui suit :

«*D'entente entre les parties, il a été convenu que le locataire est exceptionnellement autorisé, dès le début de la quatrième année, soit dès le 1er décembre 2013, à résilier son contrat de bail moyennant un préavis écrit de 6 mois.*

Cette échéance ne vaut que pour un départ anticipé du locataire, mais ne constitue pas un terme de résiliation au sens de l'art. 270a CO, de sorte que le locataire ne pourra s'en prévaloir pour réclamer une adaptation de son loyer.

Dans le cas contraire, si le locataire ne souhaite pas utiliser la possibilité qui lui est offerte par la présente clause, le présent bail continuera à déployer tous ses effets comme convenu».

L'article 3 des clauses particulières du bail intitulé «*travaux et autorisations*» énonce que les travaux pour rendre les locaux conformes à l'activité convenue, y compris ceux qui pourraient être exigés par les services officiels compétents, seront à la charge du locataire et devront être exécutés dans les règles de l'art.

Quant à l'article 4, portant le titre de «*plus-value*», il stipule que le locataire reconnaît expressément qu'en cas de travaux concernant l'aménagement des locaux, ceux-ci ne seront constitutifs d'aucune plus-value pour l'immeuble, de sorte qu'aucune indemnité ne pourra être sollicitée du chef de ces travaux à la fin du bail et de ses renouvellements. Au cas où certains travaux seraient considérés comme générateurs de plus-value, le bailleur sera en droit d'exiger la remise des locaux en l'état existant à l'entrée en vigueur du bail, sauf accord écrit donné par lui.

Enfin, le bail mentionne que les locaux disposent d'un système de ventilation.

Le loyer initial était fixé à 141'000 fr. par année, soit à 11'750 fr. par mois, hors frais accessoires de chauffage et eau chaude, ceux-ci étant fixés annuellement à 5'700 fr. et mensuellement à 475 fr.

Suite à une indexation de loyer, ce dernier a été fixé en dernier lieu à 141'276 fr. par année, hors frais accessoires, dès le 1er décembre 2011, soit à 11'773 fr. par mois.

b. A une date indéterminée, C_____ SARL, dont D_____ et H_____ sont gérant président, respectivement gérant, est devenue propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

H_____, fils de D_____, est également associé gérant de la société I_____ SARL ayant pour but toute activité en rapport direct ou indirect à l'immobilier.

c. En date du 3 mai 2012, C_____ SARL, en qualité de bailleresse et propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____, et F_____ SARL, ainsi que G_____, locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, ont signé un nouveau bail à loyer pour locaux

commerciaux portant sur un dépôt au premier sous-sol de l'immeuble, pour une durée de trois ans, six mois et vingt-quatre jours, soit du 7 mai 2012 au 30 novembre 2015, avec renouvellement ultérieur tacite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée six mois avant l'échéance par l'une des parties.

L'article 6 des clauses particulières du bail énonce que toute dénonciation du contrat du bail des locaux que le locataire occupe dans le bâtiment sis 1_____, entraînera automatiquement, et pour la même échéance, la résiliation du contrat relatif au dépôt.

Le loyer annuel a été fixé à 6'000 fr., soit à 500 fr. par mois.

d. Les deux baux commerciaux ont été successivement transférés par F_____ SARL et G_____ en faveur de B_____ SARL et G_____, puis en faveur uniquement de B_____ SARL, G_____ étant délié de tous les droits et obligations découlant des baux précités dès le 19 septembre 2014.

Finalement, les deux baux ont été transférés à B_____ SARL et J_____ SA (ci-après : les locataires), dès le 19 octobre 2016.

e. Il ressort des auditions menées par le Tribunal des baux et loyers concernant l'interprétation du contrat de bail à loyer les éléments suivants :

Lors de l'interrogatoire des parties, H_____ a déclaré avoir assisté à l'entier des négociations relatives au bail qui étaient menées par son père, D_____, et G_____. Il s'agissait d'une période post-crise 2008 et la locataire avait un manque de visibilité concernant son activité; elle désirait pouvoir obtenir une porte de sortie si cela ne se passait pas comme elle l'espérait au niveau de son activité locale. Son père souhaitait négocier un bail de cinq ans. Le loyer s'élevait à plus de 500 fr. au mètre carré, quand bien même ils se trouvaient au début des problématiques liées aux locations des surfaces commerciales. En contrepartie, ils avaient accepté d'accorder une facilité de sortie unique pour la locataire, à la fin de la troisième année. Le prix du loyer leur permettait d'accepter ceci, mais il ne s'agissait que d'une opportunité unique. Concrètement, la clause s'expliquait de la manière suivante : six mois avant fin 2013, la locataire devait décider si elle entendait activer ou non la clause. Si tel n'était pas le cas, le bail continuait, conformément à ce qui était prévu, jusqu'à l'échéance du 30 novembre 2015, et se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans. L'expression «*le locataire est exceptionnellement autorisé*» signifiait qu'il s'agissait d'une occasion unique.

D_____ a déclaré qu'il avait une bonne entente avec G_____ et que la clause était très claire pour toutes les parties. Usuellement, un bail commercial se concluait pour dix ans, éventuellement cinq ans, mais pas moins. La locataire avait des doutes sur l'économie genevoise et ses activités, raison pour laquelle une porte de sortie avait été négociée. Il s'agissait d'une possibilité unique. Par la suite, le bail se renouvelait de cinq ans en cinq ans, si la clause n'était pas activée. Il s'agissait d'une pratique très rare qu'il avait exceptionnellement acceptée, car il s'agissait d'une occasion unique de louer ces locaux à ce prix, bien que les autres étages avaient été loués au même prix à d'autres locataires. C'était K_____ de la régie E_____ qui avait rédigé la clause selon des instructions précises.

K_____, anciennement employée chez E_____ SA et gérante auprès de la société I_____ SARL, entendue en qualité de témoin, a expliqué être intervenue à la fin des discussions relatives à la conclusion du contrat de bail. Elle avait reçu des instructions alors qu'un accord avait été trouvé. La durée du bail devait être de cinq ans et une option de sortie avait été accordée à la locataire après la fin de la troisième année. Si cette option n'était pas exercée, le bail devait se poursuivre jusqu'à l'échéance et se renouveler ensuite pour cinq ans. Le client ne voulait pas s'engager pour cinq ans et avait négocié une option de sortie qui n'était pas courante mais plutôt exceptionnelle. La pratique de D_____ était d'établir des baux commerciaux de cinq ans en cinq ans. Elle n'avait plus souvenir exact de qui était présent lors de la réunion, mais il y avait en tout cas D_____ et G_____ et, sans doute, d'autres personnes. Elle avait rédigé la clause qu'elle avait soumise à la direction.

Quant à G_____, entendu en qualité de témoin, il a déclaré ne pas se souvenir de la durée du contrat et ne pas avoir eu de contact direct avec D_____, sauf éventuellement pour la visite des lieux. Les discussions s'étaient passées par l'intermédiaire du chef financier de l'époque. Il n'avait donc pas négocié le contrat et n'avait pas été associé aux discussions le concernant. La clause ne lui rappelait rien. La compagnie appartenait à un *hedge fund* américain et tout passait par eux. Il avait signé ce bail mais ne se souvenait pas des discussions qui avaient pu avoir lieu à ce sujet. Au moment de la signature du bail, F_____ SARL débutait ses activités en Suisse.

f. Le 8 novembre 2017, le conseil des locataires a adressé une lettre à I_____ SARL, faisant suite à des discussions téléphoniques, dans laquelle il a donné leur interprétation de l'article 1 des clauses particulières du bail.

Selon les locataires, cette clause leur permettait de résilier le bail en respectant un préavis de six mois, une fois la période initiale de trois ans accomplie, et ce sans limitation dans le temps, ce que l'interprétation littérale de la clause et l'utilisation de l'expression «*dès l*e» démontraient. La demande de location qui avait été transmise par I_____ SARL ne permettait pas d'apporter un éclaircissement sur l'intention des parties. G_____, qui avait à l'époque négocié le bail, avait quitté la société en 2013 et ne pouvait être joint, de sorte que cette question ne pouvait être discutée avec lui.

Les parties devaient donc se satisfaire de l'interprétation littérale du texte et, en cas de doute, la clause devait être interprétée en défaveur de la partie rédactrice, en l'occurrence la partie forte au contrat.

g. Par courriers du 16 novembre 2017, les locataires ont résilié le bail à loyer des locaux qu'ils louaient à la rue 1_____, avec effet au 16 mai 2018.

h. Le 23 novembre 2017, B_____ SARL et L_____ SA ont conclu un mandat de courtage pour la relocation des locaux. Ce contrat indiquait que le bail courait jusqu'au 30 novembre 2020 et que les locaux étaient disponibles à partir du 1er mars 2018.

i. Le 1er décembre 2017, I_____ SARL, faisant suite aux lettres de résiliation, a indiqué que, conformément à l'article 1 des clauses particulières du bail, le délai de résiliation n'était pas respecté et que la prochaine échéance contractuelle se situait au 30

novembre 2020. Les locataires ne seraient déliées de leurs obligations contractuelles qu'à la condition de présenter au moins un locataire solvable qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Elle relevait être disposée à étudier toute candidature de remplacement et qu'elle allait publier une annonce de relocation sur internet, raison pour laquelle elle souhaitait que son photographe se rende sur place.

j. Depuis décembre 2017, I_____ SARL a publié des annonces en vue de la relocation des locaux sur son site internet et celui de l'agence E_____ SA, ainsi que sur différents sites internet de locations immobilières.

K_____ a expliqué que les biens étaient mis en location par packs de vingt annonces. L'annonce concernant la rue 1_____ était renouvelée chaque mois.

Les factures pour les annonces sur les sites autres que ceux des mandataires de la bailleresse totalisent 1'380 fr. 75.

Concernant la relocation des locaux, H_____ a déclaré avoir baissé progressivement le prix proposé à la location qui était passé de 9'000 fr. à 7'950 fr., ce afin de réduire au maximum le dommage de la locataire. A ce dernier loyer, toujours en vigueur lors de son audition au mois de décembre 2019, plusieurs personnes intéressées s'étaient manifestées, mais s'étaient finalement désistées. Il a en outre relevé qu'ils avaient des visites chaque semaine, leurs offres de relocation couvrant 80-90% du marché de l'internet, mais qu'il y avait de nombreuses surfaces commerciales vacantes sur la place.

M_____, employée auprès de B_____ SARL et entendue en qualité de témoin, a déclaré avoir procédé elle-même aux démarches pour trouver un locataire de remplacement et avoir eu en sus des contacts directs avec la régie pour que la bailleresse puisse faire visiter les locaux. Les locataires avaient mandaté un courtier auprès de la régie L_____ SA, puis conclu un second mandat avec cette régie pour la publication d'annonces à plus large diffusion. Le problème était le prix trop élevé des locaux. Ainsi, après un contact avec la bailleresse, les locataires avaient proposé de mettre les locaux en location à un prix inférieur et de compenser la différence. La bailleresse avait trouvé une société intéressée qui s'était malheureusement désistée.

k. Le 27 mars 2018, les locataires ont écrit à I_____ SARL au sujet de la relocation des locaux, indiquant qu'elles étaient prêtes à verser à la bailleresse un montant de 25'000 fr. pour solde de tout compte puisqu'une nouvelle société était disposée à conclure un bail dès le 1er mai 2018, mais à un loyer inférieur.

l. Les locataires ont allégué avoir quitté les lieux le 16 mai 2018. Par contrat de fusion du même jour, B_____ SARL a repris tous les actifs et passifs de J_____ SA.

m. En mai 2018 également, les locataires ont acquitté un montant de 6'321 fr. 55 pour les locaux commerciaux et de 258 fr. 10 pour le dépôt.

n. Dans une lettre du 5 septembre 2018 adressée à la partie adverse, C_____ SARL a écrit que la possibilité offerte aux locataires de résilier le bail de manière anticipée, la troisième année du contrat, ne valait que pour l'échéance initiale du bail de cinq ans et non pas pour ses éventuels renouvellements futurs. Elle a par ailleurs fait savoir qu'elle

acceptait de modifier le loyer figurant sur les annonces publiées en vue de la relocation des locaux et de le faire porter à 425 fr. au mètre carré, et ce jusqu'à la prochaine échéance contractuelle du bail.

o. Par lettre du 5 novembre 2018, C_____ SARL transmettait une facture de 629 fr. 70 aux locataires, dont elle demandait le paiement, concernant le contrat d'entretien de la ventilation des locaux pour l'année 2018.

Il ressort des auditions menées par le Tribunal que, selon H_____, chaque locataire participait aux frais d'entretien de ce système, tandis que N_____, employé de la régie, a déclaré que la bailleresse assumait la maintenance de l'extraction d'air des cuisines et des sanitaires et que les contrats de maintenance pour les extractions supplémentaires étaient à charge des locataires, en fonction de leurs activités respectives.

p. B_____ SARL a procédé à l'installation d'un système de climatisation dans les locaux.

M_____ a déclaré que le but était de refroidir la salle informatique car il n'était pas possible d'ouvrir les fenêtres des bureaux, ceux-ci donnant sur une rue passante; la climatisation était donc utile. En sus de la climatisation dans la salle informatique, il y avait des climatiseurs identiques dans les bureaux.

G_____ a déclaré que la société avait besoin d'un système de refroidissement pour la salle où le serveur avait été installé. Il y avait eu des discussions à ce sujet, mais il ne savait plus avec qui. Des climatiseurs étaient également installés dans certains bureaux, l'été uniquement.

H_____ et D_____ ont indiqué que l'installation d'une climatisation dans les locaux n'avait jamais fait l'objet d'une demande de la locataire. A l'époque, il s'agissait d'une pratique courante des locataires, mais il leur était demandé, à l'état des lieux de sortie, d'enlever les installations posées et de remplacer ou remettre en état les vitres ou les cadres des fenêtres, ce qui avait en l'occurrence été fait. Le bâtiment était ancien et ne connaissait pas de problème thermique. Plusieurs autres locataires de l'immeuble n'avaient pas de climatisation et étaient dans le même domaine d'activité.

M_____ et N_____ ont confirmé que lors du pré-état des lieux de sortie réalisé en février 2018, il avait été demandé aux locataires de retirer la climatisation et de reboucher les trous sur les fenêtres résultant du retrait des climatiseurs.

M_____ a encore précisé que B_____ SARL avait procédé elle-même à la dépose du système de climatisation. Compte tenu du fait que les climatiseurs portables installés avaient un tuyau qui se dirigeait à l'extérieur à travers la vitre et avaient prise sur les cadres, il n'était pas possible de simplement reboucher les trous et les fenêtres avaient dû être changées. Ces travaux avaient pris plus de temps que prévu.

q. Les témoins M_____ et K_____ ont déclaré que la locataire avait conservé les clés durant les travaux en lien avec la dépose de la climatisation et que celles-ci avaient été restituées globalement à la fin de ceux-ci, par lettre recommandée du 16 mai 2019, dont la réception était intervenue le lendemain par les mandataires de la bailleresse.

Au préalable, la locataire avait adressé un courrier électronique à la mandataire de la bailleresse, en date du 5 mars 2019, dans lequel elle indiquait que les travaux avaient pris fin et qu'elle souhaitait fixer un rendez-vous d'état des lieux de sortie pour la restitution des clés. Sans nouvelles de la bailleresse, le conseil de la locataire avait écrit, le 23 avril 2019, à celui de la bailleresse, déclarant que sa mandante avait toujours tenu les clés à sa disposition; il demandait de quelle manière elles devaient lui être remises.

r. Au mois d'octobre 2019, la bailleresse a adressé à la locataire une facture pour le contrat d'entretien de la ventilation des locaux pour l'année 2019 s'élevant à 629 fr. 70, ainsi que le décompte de chauffage et eau chaude pour la période du 1er mai 2018 au 30 avril 2019, duquel ressortait en sa faveur le montant de 1'791 fr. 55. Le décompte précité indique qu'ont été comptabilisés 239 jours de chauffage et 365 jours d'eau chaude. La participation mise à la charge de la locataire s'élevait à 3'698 fr. 95 pour le chauffage, respectivement 250 fr. 85 pour l'eau chaude. Un versement de 475 fr. devait être crédité en sa faveur, tout comme le solde de la saison précédente s'élevant à 1'683 fr. 25.

s. Par une demande en paiement déposée au Tribunal le 15 mars 2019,C_____ SARL a conclu à ce que B_____ SARL soit condamnée à lui verser la somme de 91'187 fr. 45, avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2018 à titre d'arriérés pour les loyers de mai 2018 à janvier 2019 concernant les locaux commerciaux au premier étage, la somme de 4'241 fr. 90 avec intérêt à 5% dès le 1er septembre 2018 pour les arriérés de loyer des mêmes mois concernant le dépôt situé au premier sous-sol, la somme de 629 fr. 70 pour les frais d'entretien 2018 du système de ventilation des locaux commerciaux et la somme de 1'007 fr. 30 afférant aux frais de publication des annonces de relocation.

B_____ SARL a conclu au déboutement de C_____ SARL de toutes ses prétentions.

Le 7 juin 2019, C_____ SARL a amplifié une première fois sa demande, requérant le paiement des arriérés de loyers pour les locaux commerciaux et le dépôt jusqu'au mois de mai 2019 et la somme de 1'380 fr. 75 pour les frais de publication des annonces de relocation, conclusions auxquelles la locataire s'est opposée.

Par écriture du 25 septembre 2019 intervenant avant l'ouverture des débats principaux, C_____ SARL a une nouvelle fois amplifié sa demande et requis que B_____ SARL soit condamnée à lui verser les arriérés des loyers des locaux commerciaux et du dépôt jusqu'au mois de novembre 2019, soit la somme de 226'390 fr. 45, respectivement 9'741 fr. 90, à lui verser 1'259 fr. 40 pour les frais d'entretien 2018 et 2019 du système de ventilation, 1'380 fr. 75 pour les frais de publication des annonces, ainsi que le solde du décompte de chauffage et eau chaude pour la période du 1er mai 2018 au 30 avril 2019, représentant 1'791 fr. 55.

Les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites le 8 mai 2020, puis ont encore fait valoir leur droit à la réplique et à la duplique. Dans sa duplique, B_____ SARL a produit les statistiques officielles des loyers éditées par l'Office cantonal de la statistique portant sur le loyer annuel moyen par mètre carré des locaux vacants à louer aux termes

desquelles le loyer des bureaux dans le quartier Genève-Cité s'élevait à 473 fr./m^2 en 2010, 604 fr./m^2 en 2018 et 660 fr./m^2 en 2019.

t. Selon publication au Registre du commerce du 7 avril 2021, B_____ SARL a modifié sa raison sociale, laquelle est devenue A_____ SARL.

EN DROIT

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser la somme de 240'564 fr. 05. Celle-ci étant largement supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'intimée a produit une nouvelle pièce et fait valoir de nouveaux faits.

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

2.2 En l'espèce, la pièce nouvelle est un extrait d'annonces parues sur le site internet de I_____ SARL et de E_____ SA pour la relocation des locaux que l'intimée explique être postérieures au jugement de première instance.

La question de la recevabilité de cette pièce au regard du fait que lesdites annonces ne portent pas de date peut toutefois rester indécise puisqu'elle n'a pas d'incidence sur l'issue du litige, les conclusions de l'intimée portant uniquement sur le paiement des loyers jusqu'au mois de novembre 2019.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir interprété de manière erronée la clause du bail relative à la restitution anticipée des locaux et de l'avoir par conséquent condamnée à payer divers montants postérieurs au 16 mai 2018, à savoir les arriérés de loyers jusqu'au mois de novembre 2019, le solde du décompte de frais de chauffage et eau chaude pour la période du 1er mai 2018 au 30 avril 2019 ainsi que les frais d'entretien du système de climatisation pour les années 2018 et 2019. Subsidiairement, elle plaide que l'intimée devait offrir les locaux à la location à un prix réduit de 318 fr. le mètre carré dès le 16 mai 2018.

Selon les premiers juges, il résultait du texte clair de la clause que l'exception accordée au premier paragraphe, valable dès le début de la quatrième année, soit dès le 1er décembre 2013, ne saurait perdurer tout le bail faute de quoi le troisième paragraphe perdrait tout sens, mais devait au contraire être limitée jusqu'au 30 novembre 2015. Les enquêtes avaient de surcroît permis de comprendre que cette clause était très inhabituelle et avait été négociée avec G_____ en contrepartie, d'une part, d'un loyer élevé et, d'autre part, afin de tenir compte du début de l'activité incertaine de la société locataire. L'appelante n'avait apporté aucune preuve permettant de retenir que cette clause aurait dû être comprise différemment et, finalement, le contrat de courtage signé avec une agence immobilière de la place indiquant que le contrat courait jusqu'au 30 novembre 2020 corroborait cette interprétation de la clause. Le principe *in dubio contra stipulatorem* ne s'appliquait pas compte tenu de l'établissement de la volonté réelle des parties.

3.1 Aux termes de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève du fait et doit être déterminé sur la base de l'appréciation des indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie (ATF 118 II 58 consid. 3a; 113 II 25 consid. 1a; 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont

comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit donc de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) - ce qui ne découle pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités) -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 127 III 444 consid. 1b; 133 III 61 consid. 2.2.1). Le juge doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 126 III 59 consid. 5b). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid.3.2; 127 III 279 consid. 2c/ee).

Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Il n'y a ainsi pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 2 novembre 2017 dans la cause 4A_ 152/2017 consid. 4.1).

En cas de doute sur le sens d'une clause lorsque l'interprétation subjective ou objective n'a pas permis de dégager un sens à celle-ci, la jurisprudence admet subsidiairement l'application du principe *in dubio contra stipulatorem* qui implique qu'une clause soit interprétée en défaveur de son rédacteur (ATF 128 III 118 consid. 2a; 124 III 155 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2006 dans la cause 4C_203/2006 consid. 2.2.2.2). Cependant, pour que cette règle trouve à s'appliquer, il ne suffit pas que les parties soient en litige sur la signification à donner à une déclaration; encore faut-il que celle-ci puisse de bonne foi être comprise de différentes façons ("*zweideutig*") et qu'il soit impossible de lever autrement le doute créé, faute d'autres moyens d'interprétation (arrêt du Tribunal fédéral du 2 novembre 2017 dans la cause 4A_152/2017 consid. 4.2; ATF 122 III 118 consid. 2d; 118 II 342 consid. 1a; 100 II 144 consid. 4c).

3.2 En l'espèce, l'interprétation de l'article 1 des clauses particulières du bail opérée par le Tribunal peut être confirmée. En effet, comme les premiers juges l'ont relevé, le bail a dans son principe été conclu pour une durée de cinq ans, avec renouvellement de cinq ans en cinq ans. L'article 1 des clauses particulières apporte une exception à ce principe permettant à l'appelante de résilier le bail de manière anticipée dès la quatrième année de location, soit dès le 1er décembre 2013, avec un préavis de six mois. Si comme le

soutient l'appelante, la possibilité de résilier le bail dès le 1er décembre 2013 moyennant un préavis de six mois lui avait été offerte sans limitation dans le temps, les parties n'auraient pas négocié des échéances quinquennales, mais prévu une échéance du bail après trois ans de location et un renouvellement ultérieur de six mois en six mois.

De plus, le troisième paragraphe de la clause mentionne que si la faculté offerte par le premier paragraphe n'est pas utilisée, le bail continuera à déployer tous ses effets comme convenu. Cette phrase ne peut être comprise que comme l'expression de la volonté des cocontractants de limiter la faculté de résiliation anticipée dans le temps, à défaut de quoi ce paragraphe perdrait tout sens. Il ressort ainsi de l'ensemble du libellé de la clause du bail que les parties ne souhaitaient pas offrir de manière indéterminée aux locataires la faculté de résilier le bail de manière anticipée.

Même si, selon les déclarations des parties et des témoins, la question peut se poser de savoir si la possibilité de résiliation anticipée offerte aux locataires pouvait être exercée à un moment bien précis exclusivement - ce que les expressions «porte de sortie», «option de sortie», «faculté de sortie unique» laissent suggérer - ou si, comme l'a jugé le Tribunal, cette possibilité pouvait être exercée à n'importe quel moment entre le 1er décembre 2013 et le 31 mai 2015 (*i.e.* jusqu'à six mois avant l'échéance du bail au 30 novembre 2015) et ce que le paragraphe deux de la clause litigieuse sous-tend, cette question n'est en l'occurrence pas déterminante car les locataires ont résilié le bail après la première échéance de cinq ans.

De surcroît, les enquêtes menées par le Tribunal n'ont pas fait état de ce que la clause aurait été illimitée dans le temps. Il apparaît au contraire que la faculté offerte à l'appelante de résilier le bail de manière anticipée dès la quatrième année de location s'expliquait par le fait que lors de la conclusion du bail la société débutait son activité en Suisse et que la période était économiquement compliquée suite à la crise financière de 2018, en sorte qu'elle souhaitait conserver une facilité de sortie après quelques années d'exploitation. De plus, le bailleur avait accepté de déroger à sa pratique habituelle visant à conclure des baux de cinq ans car il s'agissait pour lui d'une possibilité unique de louer les locaux à un bon prix. Les déclarations de G_____ ne permettent pas de dégager un autre sens à la clause, ce dernier s'étant contenté d'affirmer de manière non convaincante qu'il n'avait pas participé aux discussions transactionnelles alors que K_____, H_____ et D_____ ont déclaré de manière concordante qu'il y avait été associé, ce que corrobore le fait qu'il soit personnellement colocataire du bail et qu'il y ait apposé sa signature tant pour lui-même que pour F_____ SARL.

Les éléments qui précèdent permettent de retenir que les parties avaient la réelle et commune volonté d'offrir une faculté unilatérale aux locataires de résilier le bail de manière anticipée dès le 1er décembre 2013, mais uniquement jusqu'à la première échéance principale du bail, soit le 30 novembre 2015.

Cette interprétation est par ailleurs corroborée par la mention de l'échéance du bail au 30 novembre 2020 figurant dans le contrat de courtage signé entre l'appelante et une régie de la place.

En conclusion, l'appelante ne peut se prévaloir de l'article 1 des clauses particulières du bail après le 30 novembre 2015 et la résiliation qu'elle a formulée le 16 novembre 2017 ne peut produire ses effets avant la prochaine échéance usuelle du bail, soit le 30 novembre 2020. Le sort du dépôt suivant celui des bureaux administratifs, le congé afférant à cet objet produit également ses effets pour le 30 novembre 2020.

4. **4.1** L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir abordé la question de la date de restitution des locaux.

Elle lui reproche également d'avoir considéré qu'elle était tenue du loyer prévu contractuellement jusqu'à l'échéance du bail.

4.1.1 A teneur de l'art. 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (al. 3).

4.1.2 L'art. 264 al. 3 let. b 2ème hypothèse CO impose au bailleur d'entreprendre des démarches afin de trouver un candidat de remplacement si le locataire sortant n'en présente aucun, afin de diminuer son dommage (CHAIX, L'art. 264 CO : A la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II 75). La doctrine est divisée sur la question de savoir à partir de quand le bailleur a l'obligation d'assister le locataire dans ses recherches et chercher lui-même un locataire de remplacement, certains auteurs soutenant que le bailleur doit agir de la sorte dès qu'il se rend compte de la passivité du locataire (CPra Bail, 2ème éd. 2017, BISE/PLANAS, art. 264 n. 79), d'autres auteurs estimant que le devoir du bailleur de mettre des annonces naît au plus tôt à la restitution effective de la chose (CHAIX, op. cit., 76).

D'après le Tribunal fédéral, le bailleur n'est pas juridiquement tenu, lorsque la chose louée lui est restituée de manière anticipée, d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement. Cependant, dans la mesure où, en vertu de l'art. 264 al. 3 let. b in fine CO, il doit admettre l'imputation sur le loyer des profits auxquels il a intentionnellement renoncé, il lui incombe de réduire son dommage et, pour ce faire, de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer lui-même de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du

reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur. Pour le surplus, l'examen de l'attitude adoptée par chacune des parties à la suite de la résiliation anticipée du bail ressortit essentiellement au juge du fait, qui possède un large pouvoir d'appréciation en ce domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4C_171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1 et les références citées).

Par ailleurs, le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine, cette appréciation se faisant au cas par cas (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 818 et note de bas de page n° 184). Cet auteur est également d'avis que lorsque le loyer est manifestement surfait, le bailleur devrait immédiatement accepter de louer les locaux à un moindre prix, bien que la jurisprudence et la doctrine ne l'imposent qu'après l'écoulement des délais légaux de congé (LACHAT, op. cit., p. 818, note de bas de page n° 183).

4.1.3 En l'espèce, l'intimée a été proactive dans la recherche de locataires de remplacement. Quelques jours après la réception du congé, elle relevait vouloir publier une annonce de relocation et sollicitait que son photographe puisse se rendre dans les locaux. Elle a ensuite publié des annonces de relocation, dès le mois de décembre 2017, tant sur les sites de ses mandataires que sur les sites les plus fréquentés de relocation. L'intimée a en outre organisé plusieurs visites des locaux, en se coordonnant avec l'appelante pour y avoir accès et a trouvé une sociétaire repreneuse, qui s'est finalement désistée.

Concernant le prix de location des bureaux, l'appelante se prévaut du fait qu'il serait surfait et que l'intimée aurait dû le ramener à 318 fr. le mètre carré dès le 16 mai 2018, ce tarif correspondant à celui auquel les locaux étaient proposés à la relocation lors de la reddition du jugement de première instance. Elle n'apporte toutefois aucun élément concret permettant de prouver que le loyer était surfait, se bornant à affirmer que le marché locatif des locaux commerciaux a connu une baisse notoire des prix. Contrairement à ce qu'elle soutient, la statistique officielle des loyers qu'elle a elle-même produite fait état de loyers du quartier au mètre carré plus élevés que le loyer qu'elle acquittait, correspondant à 500 fr./m^2, soit de loyers de 604 fr./m^2 en 2018 et 660 fr./m^2 en 2019. Ces prix de location sont par ailleurs plus élevés que ceux applicables en 2010, année où le loyer statistique s'élevait à 473 fr./m^2, dénotant ainsi une hausse des loyers des locaux commerciaux vacants dans le quartier.

L'appelante ne peut en outre tirer aucun argument du fait que D_____ a affirmé qu'il avait accepté de prévoir une clause de résiliation anticipée du bail en faveur des locataires en contrepartie d'un loyer élevé à l'époque de la conclusion du bail, car il n'apparaît pas que ce loyer était considérablement plus élevé que celui résultant des statistiques officielles de l'époque. Le précité a par ailleurs déclaré que les autres locaux de l'immeuble étaient également loués à ce prix. Qui plus est, cet élément n'est pas pertinent en l'occurrence, puisque seul le loyer pratiqué lors de la résiliation anticipée par rapport à celui du marché est déterminant.

De plus, l'intimée a baissé le loyer à 7'950 fr. par mois, soit 318 fr./m^2, pour favoriser une relocation des locaux, démontrant ainsi qu'elle n'est pas restée inactive et a pris toutes mesures utiles pour tenter de les relouer plus facilement. La question de savoir si cette baisse est intervenue en septembre 2018 ou en janvier 2019 comme le soutient l'appelante peut demeurer indécise puisque le loyer avant baisse n'apparaissait pas comme supérieur à celui du marché, et l'intimée ayant en tout état agi avec diligence, dans un délai raisonnable.

Enfin, il n'apparaît pas que l'appelante a proposé formellement de prendre en charge la différence de loyer jusqu'à la fin du bail, puisqu'elle a uniquement proposé de verser à l'intimée une somme forfaitaire de 25'000 fr.

En conclusion, l'intimée a pleinement participé à la recherche d'un locataire de remplacement et donc respecté ses incombances découlant de l'art. 264 CO.

4.1.4 Lorsque les parties au contrat de bail ne parviennent pas à mettre fin conventionnellement au bail, lorsque les conditions de la restitution anticipée du bail au sens de l'art. 264 CO ne sont pas réalisées, ou encore que le locataire sortant ne parvienne pas à trouver un remplaçant, il est tenu de réparer les conséquences financières résultant de la rupture prématurée du contrat. Les parties doivent ainsi continuer à assumer leurs obligations contractuelles, en particulier le paiement du loyer et des frais accessoires pour le locataire, jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal, conformément à l'art. 264 al. 2 CO. Le locataire est également tenu de prendre en charge les différents frais que le bailleur a eu à supporter pour la recherche d'un candidat de remplacement, tels que les frais d'annonces ou de publicité, en tout cas s'ils doivent permettre une relocation des locaux avant le terme de résiliation ordinaire (CPra Bail, 2ème éd. 2017, BISE/PLANAS, art. 264 n. 95-97).

4.1.5 En l'occurrence, l'appelante n'étant pas libérée de ses obligations contractuelles avant le 30 novembre 2020, il sera fait droit à la demande en paiement de l'intimée portant sur les loyers des bureaux et du dépôt jusqu'au 30 novembre 2019, sous déduction des montants déjà versés par l'appelante à ce titre. Quant aux frais de publication d'annonces, ils couvrent la période de décembre 2017 à mai 2019 et sont donc largement antérieurs au terme contractuel du bail, en sorte qu'ils sont également entièrement dus, l'appelante ne contestant pas leur montant. Le jugement attaqué sera donc 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 (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 1er octobre 2020 par A_____ SARL (anciennement B_____ SARL) contre le jugement JTBL/568/2020 rendu le 31 août 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/629/2020-1-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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