



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6795/2022

ACJC/1280/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 10 JUILLET 2026

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2025, représentée par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 13, case postale, 1211 Genève 3,

et

B_____ AG, sise _____ (ZH), intimée et appelante sur appel joint, représentée par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 août 2026

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/471/2025 du 12 mai 2025, reçu par les parties le 14 mai 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ SA à payer à B_____ AG à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite 160'089 fr. 77 avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2020 pour la surface commerciale « B », 630'744 fr. 09 avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 juillet 2022 pour la surface « D » et 324'307 fr. 07 avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 juin 2020 pour les surfaces « E » et « F » (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ SA à payer à B_____ AG, à titre de dommages-intérêts, 223'046 fr. 40 avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 mai 2022 pour la surface « B » et 559'824 fr. 72 avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 janvier 2022 pour les surfaces « E » et « F » (ch. 2), condamné A_____ SA à payer à B_____ AG 500'000 fr. à titre de peine conventionnelle (ch. 3), débouté A_____ SA de ses conclusions reconventionnelles (ch. 4), débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. a. Par acte expédié le 13 juin 2025 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : l'appelante ou la locataire) a formé appel de ce jugement. Elle a conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause référencée sous numéro C/1_____/2020 [recte : C/1_____/2020], principalement, à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, à ce qu'il soit dit qu'elle n'est redevable d'aucun montant envers B_____ AG, à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser 500'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2020 et à ce que B_____ AG soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

L'acte d'appel a été notifié à B_____ AG le 18 juin 2025.

b. Dans sa réponse du 19 août 2025, B_____ AG (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu au rejet de l'appel formé par la locataire, à la confirmation des chiffres 4 à 6 du dispositif du jugement entrepris et au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions.

Elle a formé un appel joint concluant à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris et, cela fait, à ce que A_____ SA soit condamnée à lui verser les montants suivants :

- 172'860 fr. 96 avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 août 2020 à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2019 au 18 mai 2021 pour la surface « B »;
- 694'215 fr. 20 avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 septembre 2022 à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2019 au 31 août 2025 pour la surface « D »;
- 340'560 fr. avec intérêts à 5 % dès le 10 juin 2019 à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2019 au 18 janvier 2021 pour les surfaces « E et F »;

- 431'223 fr. 05 avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 avril 2023 à titre de dommages-intérêts du 19 mai 2021 au 31 mars 2025 pour la surface « *B* »;
- 1'027'122 fr. 85 avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 février 2023 à titre de dommages-intérêts du 19 janvier 2021 au 30 septembre 2024, date de remise en location d'une partie des locaux des surfaces « *E et F* »;
- 177'804 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 décembre 2024 à titre de dommages-intérêts entre les mois d'octobre 2024 et août 2025 pour la surface « *E* » uniquement et les surfaces annexes restantes;
- 3'141'000 fr. à titre de peine conventionnelle.

Elle a produit (en pièce n° 80) un courriel adressé à son conseil le 19 août 2025 par lequel la régie chargée de la gérance des surfaces litigieuses l'informait que l'arcade commerciale « *B* » et le dépôt y relatif avaient été reloués le 1^{er} avril 2025, que l'arcade « *E* » n'avait pas été relouée, un candidat s'étant désisté, et que l'accès à l'arcade « *D* » n'était toujours pas possible puisque la régie ne disposait pas des clés. A cet égard, la bailleresse a allégué que la surface « *D* » n'avait – au jour du dépôt de son appel joint – pas encore été restituée par la locataire.

Elle a par ailleurs produit (en pièce n° 81) un extrait de la Feuille d'Avis Officielle (FAO) du _____ 2025 et un extrait du suivi de dossier SAD Consult relatifs à une autorisation de construire APA 2 _____ délivrée à C _____ Sàrl - D _____ pour l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée du bâtiment sis sur la parcelle située no. _____ 4, rue 3 _____ à E _____ [GE], dont elle est propriétaire. Elle a allégué que la nouvelle locataire de la surface « *F* » précitée n'avait pas déposé de demande d'autorisation de construire complémentaire pour sa terrasse, ce qui démontrait que cette démarche n'était pas nécessaire.

c. Par réplique du 21 octobre 2025, la locataire a persisté dans ses conclusions d'appel. Elle a par ailleurs conclu à ce que la bailleresse soit déboutée de toutes ses conclusions d'appel joint.

d. Par duplique sur appel principal du 21 novembre 2025, la bailleresse a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

Par réplique sur appel joint, elle a amplifié, d'une part, sa conclusion en paiement de loyers d'indemnités pour occupation illicite pour la surface « *D* » à l'encontre de la locataire en 723'967 fr. 28 avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 octobre 2022, pour la période du 1^{er} novembre 2019 au 30 novembre 2025 et, d'autre part, celle en paiement d'une peine conventionnelle par la locataire en 3'231'000 fr., persistant pour le surplus dans ses autres conclusions d'appel joint.

e. Par courrier adressé à la Cour le 16 janvier 2026, la bailleresse a produit une copie de l'arrêt ACJC/1870/2025 rendu le 19 décembre 2025 dans la cause C/1 _____/2020 opposant les mêmes parties.

f. Le 24 février 2026, le greffe de la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. F_____ SA (ci-après : les F_____), alors propriétaires des parcelles constituant la rue 3_____ au E_____, ont réalisé sur celles-ci le projet 3_____ composé de six bâtiments.

b. En 2017, A_____ SA a répondu à un appel d'offre des F_____ relatif à la location de surfaces dans le bâtiment dit "*I_____*" s'inscrivant dans le projet précité.

A cet appel d'offres étaient annexés des plans d'ensemble présentant des terrasses de 175 m² pour les surfaces « *E* » et « *F* », de 72 m² pour la surface « *D* » et de 150 m² pour la surface « *B* ».

c. Au mois de décembre 2017, le bâtiment "*I_____*" est devenu propriété de B_____ AG.

d. Le 31 août 2018, B_____ AG, en qualité de bailleresse d'une part, et A_____ SA, en tant que locataire d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location des surfaces totales « *D* » de 200 m² situées au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____ no. 5_____, au E_____, lequel était en cours de construction.

d.a Aux termes de l'art. 2.2 dudit contrat, la bailleresse mettait à disposition de la locataire les surfaces suivantes :

- une surface de 200 m² au rez-de-chaussée destinée à de la restauration asiatique;
- une surface de 70 m² au sous-sol niveau -2 comme espace de stockage et de vestiaires;
- une surface dont les m² n'étaient pas précisés au niveau de l'espace extérieur, l'affectation étant mentionnée comme suit : « *places assises restauration à définir (mise à disposition pour utilisation)* ».

L'art. 2.2 § 6 du contrat avait la teneur suivante : « *l'espace extérieur fait partie de la surface locative. Un écart éventuel de la surface de l'espace extérieur par rapport au calcul des surfaces correspondant à la conclusion du contrat de bail ne donne lieu à aucun ajustement du loyer, quelle que soit l'importance de l'écart* ».

L'art. 29.3 du contrat de bail précisait que la locataire jouissait de l'utilisation d'une terrasse d'environ 50 m² selon les documents de l'appel d'offre.

d.b Selon les art. 3.1 et 8 du contrat susmentionné que l'objet loué se trouvant en phase de développement et construction, le bail débuterait le 1^{er} décembre 2018, date à laquelle était prévue la remise des locaux avec un aménagement de base par la bailleresse. Si le début du bail était reporté de plus de trois mois par rapport à la

date fixée, les dispositions générales du droit du bail portant sur la remise différée de l'objet loué s'appliqueraient.

Le contrat de bail était conclu pour une durée déterminée de sept ans à compter de l'ouverture des locaux (art. 3.2).

d.c A teneur de l'art. 4.1 du contrat de bail, il était convenu que la locataire verse un loyer indexé sur son chiffre d'affaires annuel de 8 %, en tout état un loyer annuel minimum, hors charges et TVA, de 160'000 fr. pour le restaurant au rez-de-chaussée et les dépôts au 2^{ème} sous-sol (art. 4.2).

L'art. 29.3 précisait que l'obligation de versement du loyer et des charges (hors électricité et eau) prendrait effet à l'ouverture des locaux au public, soit dès le 1^{er} mars 2019.

d.d L'art. 10.2 § 6 du contrat, intitulé « *Obligation d'exploiter et horaires d'ouverture des locaux* », stipulait : « *en cas de non-respect des horaires d'ouverture minimaux définis par le bailleur ou de l'obligation d'exploiter, le locataire verse au bailleur une peine conventionnelle de CHF 1'000.00.- par jour de non-respect. La peine conventionnelle vient s'ajouter à l'indemnisation du préjudice subi par le bailleur. Des dommages-intérêts sont dus à moins que le locataire ne prouve n'avoir commis aucune faute en matière de non-respect des horaires d'ouverture minimaux ou de l'obligation d'exploiter. [...]* ».

L'art. 10.3 prévoyait que : « *Le locataire est seul responsable de l'obtention des autorisations, permis de construire, autorisation de travaux, etc. nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ainsi que du respect des dispositions y afférentes. Il est également tenu de se procurer à ses frais toutes les autorisations éventuellement nécessaires à l'exploitation des surfaces locatives situées dans les espaces extérieurs (notamment pour l'exploitation d'une terrasse) [...]* ».

d.e L'art. 13 prévoyait notamment que les aménagements de l'objet loué autres que l'aménagement de base étaient considérés comme « *aménagements locataires* ». L'ensemble des aménagements, rénovations et modifications de la chose louée effectués par la locataire nécessitaient l'accord écrit de la bailleuse.

Aux fins d'autorisation desdits aménagements, la bailleuse pouvait exiger de la locataire l'ensemble des documents pertinents en la matière (plans du projet, vérifications statiques, etc.). La locataire était tenue d'informer la bailleuse des aménagements prévus à chaque étape, en fonction du calendrier fixé, notamment en lui fournissant les documents pertinents du projet. En particulier, elle devait veiller à ce que la bailleuse reçoive lesdits documents du projet au moment opportun, si ces derniers se révélaient nécessaires à la planification et à la réalisation de l'aménagement de base.

La locataire était seule responsable des répercussions financières et des éventuels retards du projet dus à un non-respect des délais de sa part. La bailleuse ne devait ni réduction de loyer ni dommages-intérêts.

d.f A teneur de l'art. 29 intitulé « *Conventions particulières* », l'ouverture des lieux au public était souhaitée le 1^{er} mars 2019 et au plus tard le 1^{er} mai 2019 (art. 29.1).

La bailleresse accordait une période de gratuité de loyer de trois mois à compter de la date de remise de la chose louée selon aménagement de base. Le loyer était exigible trois mois après la remise des locaux, mais au plus tard à compter du 1^{er} mai 2019 (art. 29.2).

Jusqu'au 31 décembre 2022, le loyer minimum de la surface de restaurant était ramené à 500 fr. HT/m²/an. Le loyer en fonction du chiffre d'affaires demeurait (art. 29.4).

d.g L'art. 34 intitulé « *Conditions suspensives* » prévoyait que le contrat de bail était conclu « *sous réserve de l'obtention par la locataire de son autorisation de construire pour ces [sic] aménagements. En cas de refus, le contrat n'entr[ait] pas en force et aucun dommage-intérêt n'[était] versé à l'une ou l'autre des deux parties* ».

d.h A teneur de l'annexe 1 au contrat de bail « *Plans d'ensemble* » du 4 mai 2018 (p. 3), la surface totale pour le restaurant asiatique était de 201 m² avec une terrasse d'une surface totale de 72 m².

d.i L'annexe 2 « *Répartition des coûts de construction aménagement de base/aménagement du locataire (AB/AL), 3_____ – surfaces de restauration asiatique* » (p. 21) prévoyait notamment que les travaux d'aménagement extérieurs spéciaux « *selon souhaits du locataire* » étaient à la charge de ce dernier.

e. Le 31 août 2018, les parties ont conclu un deuxième contrat portant sur la location de surfaces totales « *E* » et « *F* » situées au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment sis rue 3_____ no. 5_____ au E_____, à teneur duquel la bailleresse mettait à disposition de la locataire les surfaces suivantes (art. 2.2) :

- une surface de 302 m² au rez-de-chaussée destinée à de la restauration italien;
- une surface de 141 m² au rez-de-chaussée destinée à de la restauration bar à vin;
- une surface de 85 m² au rez-de-chaussée destinée à des sanitaires;
- une surface de 35 m² au rez-de-chaussée destinée à des vestiaires;
- une surface de 135 m² au sous-sol comme espace de stockage;
- une surface dont les m² n'étaient pas précisés au niveau de l'espace extérieur et dont l'affectation était précisée comme suit : « *places assises restauration à définir (Mise à disposition pour utilisation)* ».

L'art. 29.3 du contrat prévoyait que la locataire jouissait de l'utilisation d'une terrasse d'environ 75 m² selon les documents de l'appel d'offre.

e.a Selon les art. 4.1 et 4.2 du contrat de bail, le pourcentage de loyer indexé au chiffre d'affaires annuel était fixé à 12 % et le montant du loyer minimum annuel à

400'000 fr. pour les restaurants, les sanitaires, les vestiaires et les dépôts au 2^{ème} sous-sol.

e.b Les autres dispositions du contrat de bail étaient identiques à celles figurant dans le contrat relatif à la surface « *D* ».

e.c A teneur de l'annexe 1 au contrat de bail « *Plans d'ensemble* » du 4 mai 2018 (p. 3), il était fait état d'une surface totale de 454 m² et d'une surface terrasse de 175 m² pour les restaurants italien et bar à vins / tapas situés au milieu et à droite du bâtiment.

f. Le 31 août 2018, les parties ont conclu un troisième contrat de bail portant sur la location de surfaces totales « *B* » de 178 m² situées au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 3 _____ no. 5 _____ au E _____, à teneur duquel la bailleuse mettait à disposition de la locataire les surfaces suivantes (art. 2.2) :

- une surface de 178 m² au rez-de-chaussée destinée à de la restauration brasserie;
- une surface de 97 m² au sous-sol comme espace de stockage et de vestiaires;
- une surface d'environ 90 m² au niveau de l'espace extérieur dont l'affectation était précisée comme suit : « *places assises restauration à définir (Mise à disposition pour utilisation)* ».

L'art. 29.3 du contrat de bail précisait que la locataire jouissait de l'utilisation d'une terrasse d'environ 90 m² selon les documents de l'appel d'offre.

f.a Selon les art. 4.1 et 4.2 du contrat de bail, le pourcentage de loyer indexé au chiffre d'affaires annuel était fixé à 8 % et le montant du loyer minimum annuel était fixé à 150'000 fr. pour le restaurant et les dépôts au 2^{ème} sous-sol.

f.b Les autres dispositions du contrat de bail étaient identiques à celles figurant dans le contrat relatif à la surface « *D* ».

f.c L'annexe 1 au contrat de bail « *Plans d'ensemble* » du 4 mai 2018 ne comprenait pas de plan précisant les m² des surfaces des restaurants et terrasses.

g. Les trois contrats de bail susvisés ont été rédigés par les F_____.

h. Le 7 février 2019, la locataire a déposé des demandes d'autorisation de construire (référéncées sous n° APA 6_____, APA 7_____ et APA 8_____) auprès de l'Office cantonal des autorisations de construire (ci-après : OAC) en vue des aménagements intérieurs des surfaces précitées, autorisations qu'elle a obtenues le 3 avril 2019 pour la surface « *D* », le 12 avril 2019 pour la surface « *B* », et le 13 mai 2019 pour les surfaces « *E et F* ».

i. Les locaux avec leur aménagement de base ont été remis à la locataire le 27 février 2019.

j. Au mois de mai 2019, la locataire s'est posé la question de savoir si les terrasses avaient fait l'objet d'autorisations.

k. Par courriel du 14 mai 2019, G_____, architecte de la locataire, a interpellé H_____, représentant des F_____, affirmant que, lors d'une rencontre en novembre 2018, ce dernier avait assuré qu'il n'était pas nécessaire d'intégrer les terrasses dans la demande d'autorisation de construire, car celles-ci avaient déjà été autorisées dans la demande des architectes du projet. Il a ajouté que la locataire attendait de manière urgente, et depuis deux semaines, la confirmation de la part des F_____ que les terrasses avaient été autorisées pour chaque restaurant. I_____, travaillant au sein des F_____, avait laissé entendre que les terrasses auraient dû être intégrées dans la demande d'autorisation.

l. H_____ a répondu le jour même que les F_____ avaient fait valider auprès du Service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) la mise en place de terrasses compte tenu des accidents majeurs connus sur le site de 3_____. Renseignement pris, l'installation d'une terrasse, située sur le domaine public ou privé, devait faire l'objet d'une demande de permission préalable. Cette dernière devait intégrer notamment le plan d'aménagement de la terrasse ainsi qu'un descriptif de tous les équipements. Ces éléments étaient donc nécessairement déposés par l'exploitant de la future terrasse.

m. La locataire a par ailleurs soulevé une problématique quant à la dimension des terrasses et l'existence de servitudes, faisant l'objet de correspondances entre les parties.

n. Par courriel du 12 juin 2019, la bailleresse a informé la locataire qu'elle ne pouvait signer le dossier de demande d'autorisation de construire complémentaire, en l'état, à cause de la taille des terrasses. Celles-ci devaient en effet correspondre à la taille définie dans les contrats de bail à loyer, tout en respectant deux servitudes de passage situées sur la rue 3_____.

o. Le même jour, l'architecte de la locataire s'est déclaré surpris de cette réponse car il résultait des plans transmis par les F_____, pour les implantations des terrasses approuvées, les mêmes emprises que celles indiquées dans les APA. Il avait reçu la semaine précédente et le jour même les plans des deux servitudes précitées. Après avoir superposé tous ces documents, il était apparu une incompatibilité entre eux.

p. Un document intitulé « *Historique projets restaurants et terrasses* » a été établi le 25 juin 2019 par le bureau J_____ SA, mandaté par la locataire; il en ressort ce qui suit au sujet des autorisations relatives aux terrasses : « *Le 13 [novembre] 2018. Séance avec Mr. H_____ qui confirme la non-nécessité de déposer une requête APA pour les terrasses des restaurants car elles ont déjà été autorisées (en taille et implantation) dans la DD de base des bâtiments. Les plans sont sur le serveur F_____. Seules les requêtes d'exploitation communales des terrasses seront à faire une fois les exploitants connus* ».

q. Par courriel du 27 juin 2019, la locataire a requis de la bailleresse qu'elle signe les requêtes APA complémentaires, lesquelles devaient être accompagnées des

plans des tracés de servitudes modifiés et inscrits au Registre foncier. Cette procédure d'autorisation reporterait le début des travaux dans la mesure où elle attendait la réponse des autorités avant de poursuivre le projet. Elle a requis un report de l'exigibilité des loyers au mois de septembre 2019, respectivement au début de l'exploitation en décembre 2019 si possible.

r. Le 2 juillet 2019, la bailleuse a répondu avoir fait modifier la limite des terrasses à cinq mètres autour du bâtiment sous réserve du respect des règles de droit public. Elle s'étonnait de ce que la définition des zones des terrasses bloque l'avancement des travaux d'aménagement des surfaces, ces deux objets étant distincts. Selon l'art. 29.1 du contrat de bail, la locataire s'était engagée à ouvrir les espaces de restauration pour le 1^{er} mai 2019 au plus tard. Cette obligation avait été prévue car la bailleuse garantissait à certains locataires des possibilités de restauration dans le complexe; sans ces restaurants, elle devrait verser des indemnités à certains résidents. Les requêtes APA n'avaient été déposées qu'en février 2019; elles avaient été validées entre début avril et mi-mai 2019, et les travaux n'avaient pas commencé dans les locaux. La locataire ne mettait pas tout en œuvre pour ouvrir ses établissements au public rapidement et tentait de se servir d'une incertitude sur la taille des terrasses pour retarder le début des travaux. Il était demandé à la locataire de confirmer par retour de courrier la date de début des travaux dans les trois espaces loués, ainsi que la date de début de leur exploitation.

s. Par réponse du 16 juillet 2019, la locataire a relevé que le point des terrasses, qui était apparu en juin 2019, lui posait problème dans la mesure où lesdites terrasses étaient un élément essentiel de l'exploitation des restaurants. Au vu des contradictions entre les surfaces des terrasses indiquées dans les baux et celles mentionnées dans les plans annexés ainsi que la découverte de servitudes datant de 2017 qui lui étaient inconnues, elle devait avoir la certitude que le nombre de places assises était plus ou moins identique au nombre projeté par rapport aux plans de l'appel d'offres. Elle devait déposer des requêtes APA pour ces terrasses et, à cette fin, elle demandait derechef que la propriétaire signe les demandes et que de nouveaux plans de servitudes soient déposés au Registre foncier, ceux-ci devant faire partie intégrante du dépôt des requêtes APA.

t. Par pli du 31 juillet 2019, la locataire a requis de la bailleuse que les requêtes APA soient signées et de nouveaux plans de servitude constitués, dans un délai imparti au 15 août 2019.

u. Par réponse du 2 août 2019, la bailleuse a informé la locataire que le dossier APA pour les terrasses avait été signé et envoyé le jour même à son architecte. La délimitation du premier plan avait été rectifiée afin de respecter la limite de cinq mètres autour du bâtiment. Une gratuité complémentaire de six mois du loyer net – soit jusqu'au 31 octobre 2019 – était octroyée à la locataire, les provisions de charges étant exigibles dès le 1^{er} mai 2019.

La bailleresse a confirmé à la locataire, par courriel du 5 août 2019, que la copropriété avait voté en faveur de la modification du Règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : RAU) afin d'adapter la limite des terrasses autour du bâtiment de trois à cinq mètres.

v. Par courriel du 9 août 2019, la locataire a relevé que le dossier APA signé n'était pas celui de son architecte et a demandé que les bons documents soient signés, de même que les plans avec les servitudes modifiées par son architecte; elle a requis l'engagement de la bailleresse d'entreprendre toutes démarches pour l'enregistrement desdites servitudes afin qu'elles correspondent aux exigences du Service du feu. Le bail n'entrait en vigueur qu'à réception des autorisations de construire, selon l'art. 34 du contrat de bail, de sorte qu'elle demandait le report de trois mois de loyers gratuits à compter de cette date.

w. Le 10 septembre 2019, la bailleresse a transmis à la locataire la demande d'autorisation de construire originale dûment signée.

x. Trois demandes d'autorisation de construire complémentaires portant sur la modification du projet initial, respectivement sur l'aménagement de terrasses ont été déposées le 17 septembre 2019.

Les autorisations relatives aux terrasses des différents restaurants projetés ont été délivrées à la locataire le 13 novembre 2019 pour la surface « *D* », le 21 novembre 2019 pour les surfaces « *E et F* » et le 12 décembre 2019 pour la surface « *B* ».

y. Par courriel du 13 novembre 2019, la bailleresse a requis de la locataire un planning des travaux d'aménagement ainsi qu'une date d'ouverture des établissements pour chacune des surfaces louées; il devenait urgent de débiter le chantier. Il était rappelé à la locataire la teneur de l'art. 10.2 du contrat de bail, à savoir la possibilité d'infliger une amende de 1'000 fr. par jour en cas de non-respect de l'obligation d'exploiter.

Des factures de loyer des mois de novembre et décembre 2019 étaient par ailleurs transmises à la locataire, les loyers étant dus dès le 1^{er} novembre 2019, conformément au courriel du 2 août 2019 accordant une gratuité complémentaire à cette dernière.

z. Par courrier du 22 novembre 2019 adressé à la locataire, la bailleresse a relevé ne pas avoir reçu de planning des travaux, ni d'information sur l'avancement de son projet et a rappelé l'importance de l'ouverture des établissements pour le complexe 3_____.

Les factures de loyers de novembre et décembre 2019 étaient à nouveau remises à la locataire, laquelle était requise de régler le loyer de novembre à réception dudit pli et sommée de transmettre les garanties de loyer.

aa. Par courriel du 15 décembre 2019, la locataire a informé la bailleresse avoir l'intention de remettre les surfaces « *brasserie* » et « *italien* » au Groupe K_____

pour le 1^{er} janvier 2020, moyennant l'accord de cette dernière. Elle souhaitait se « recentrer » sur la restauration asiatique.

Son interprétation du bail différait de celle de la bailleuse. Pour elle, le bail entrait en vigueur à partir du moment où les autorisations de construire étaient entrées en force. La dernière autorisation avait été obtenue le 12 décembre 2019; il convenait de tenir compte d'un délai de trente jours en cas d'opposition d'un tiers, de sorte que les trois mois de gratuité prenaient effet à partir de l'entrée en vigueur effective du bail, étant rappelé que la cause du retard tenait à la problématique des terrasses, apparue en juin 2019.

bb. Le 17 décembre 2019, la bailleuse a demandé à la locataire une copie du document de cession afin de se déterminer sur la demande de transfert de bail. L'interprétation de la locataire de l'art. 34 du contrat de bail était erronée. La bailleuse n'était pas fermée à la discussion et proposait une rencontre.

cc. Par pli du 20 décembre 2019, la locataire a répondu en ces termes : « [...] A teneur de l'art. 3.1 des contrats, le début du bail est déterminé selon la date de remise des locaux par le bailleur. Une date estimative avait été mentionnée au 1^{er} décembre 2018. L'art. 34 prévoit en outre une condition suspensive à la conclusion des contrats, soit la délivrance des autorisations de construire. Ainsi, les contrats n'entrent en vigueur qu'au jour de l'entrée en force des autorisations. Comme convenu entre les parties, [A_____ SA] a sollicité la propriétaire afin qu'elle contresigne les formulaires d'autorisation des terrasses. De longues discussions ont toutefois pris place entre les parties à ce propos, la bailleuse ne se conformant pas aux surfaces indiquées dans les contrats de bail et à ce qui avait été promis. Ainsi, la signature desdits formulaires n'est intervenue qu'au mois de septembre 2019. Vu les délais pris, les autorisations relatives aux terrasses n'ont finalement été obtenues qu'en date du 12 décembre [2019] et n'entreront en force que dans un délai de trente jours, par ailleurs interrompu par les fêtes judiciaires. Ainsi, et sauf recours, les baux seront réputés conclus au 12 décembre 2019 au plus tôt. A teneur de l'art. 29.2 des contrats de bail, une période de trois mois de gratuité est accordée à la locataire. Ce loyer n'est donc en aucun cas exigible avant le 12 mars 2020, sous réserve d'un éventuel recours à l'encontre des autorisations délivrées. Ceci étant, [B_____ AG] exige le paiement des loyers à compter du 1^{er} novembre 2019, ce à quoi [la locataire] est opposée. [Il est précisé] en tout état que les contrats prévoient de nombreuses clauses contradictoires, l'interprétation devant ainsi se faire 'in dubio contra stipulatorem' [...] ».

dd. Par courriel du 3 février 2020, la locataire a rappelé à la bailleuse l'urgence de trouver un accord dans le but d'ouvrir au plus vite les surfaces – la cession des surfaces « brasserie » et « italien » au Groupe K_____ étant conditionnée à l'accord de la bailleuse – et a proposé que le début du paiement des loyers soit fixé au 1^{er} avril 2020 et que le loyer minimum soit fixé à 500 fr./m².

Elle a précisé que la surface du restaurant asiatique serait ouverte au plus tard à la fin du mois de mai 2020.

ee. La régie a refusé cette proposition le 10 février 2020.

ff. En raison de l'épidémie de COVID-19, les chantiers sur le territoire du canton de Genève ont été mis à l'arrêt du 18 au 25 mars 2020.

Suite à un arrêté du Conseil d'Etat du 25 mars 2020, les chantiers ont pu reprendre à la condition de respecter les prescriptions sanitaires émises par les autorités, en particulier en matière d'hygiène et de distances sociales.

L'état d'urgence relatif à la crise sanitaire a été levé par le Conseil fédéral le 19 juin 2020.

gg. Par pli recommandé du 26 mai 2020, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui communiquer au 15 juin 2020 des devis pour l'ensemble des travaux à accomplir et de lui fournir, dans le même délai, une garantie bancaire à hauteur du coût total des travaux, destinée à couvrir les risques liés à l'inscription d'hypothèques légales d'artisans et entrepreneurs. La locataire était également mise en demeure de prendre toutes les dispositions nécessaires afin que les établissements puissent ouvrir le 1^{er} septembre 2020 au plus tard. Si les dernières autorisations de construire dataient de novembre 2019, d'autres avaient été délivrées au printemps 2019, de sorte que certains travaux auraient déjà dû s'achever depuis longtemps. Cette situation n'était pas acceptable, ce d'autant que la bailleresse s'était engagée auprès d'autres locataires à leur offrir des espaces de restauration, ce qui n'était pas possible à ce stade, en raison des carences de la locataire. Elle avait d'ailleurs dû verser des indemnités à un locataire de l'immeuble pour cette raison. Si la locataire ne s'exécutait pas dans les délais fixés, elle résilierait l'ensemble des baux de manière anticipée pour justes motifs.

Aucun loyer n'avait été versé par ailleurs, de sorte que la bailleresse réservait tous ses droits à cet égard.

hh. Par courriel du 10 juin 2020, la locataire a informé la régie avoir trouvé un accord avec le Groupe K_____ pour la reprise des surfaces « *B* » et « *F* »; une rencontre était demandée pour fixer les termes du transfert de bail et déterminer les modalités pour scinder le bail initial regroupant les surfaces « *E* » et « *F* » en deux baux distincts.

ii. Le lendemain, la locataire a transmis à la bailleresse un projet de concept pour la surface « *E* ». Elle a précisé qu'il serait répondu au courrier de mise en demeure au plus tard le 15 juin 2020 et que la surface « *asiatique* » serait ouverte au plus tard le 10 octobre 2020.

jj. Par courrier du 16 juin 2020, la locataire a répondu à la mise en demeure de la bailleresse. Elle avait trouvé un repreneur pour les surfaces « *B* » et « *F* » et avait transmis un concept pour la surface « *E* ». Concernant la surface « *D* » relative au restaurant asiatique, un budget détaillé et un planning des travaux étaient annexés,

le démarrage de ceux-ci étant prévu pour fin juin 2020 et l'ouverture de l'établissement pour le 10 octobre 2020.

S'agissant des loyers, le début de leur exigibilité n'avait pas fait l'objet d'un accord; la locataire souhaitait connaître la position de la bailleresse quant à une réduction du montant du loyer durant la période de fermeture des commerces liées au COVID-19 du 17 mars au 11 mai 2020.

kk. Par avis officiel du 18 juin 2020, la bailleresse a résilié les baux de l'ensemble des surfaces (« *D* », « *E* » et « *F* » et « *B* ») pour le 31 juillet 2020 sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, au motif que la locataire n'avait pas fourni de devis pour l'ensemble des travaux à accomplir, ni de garantie bancaire à hauteur du coût total des travaux dans le délai imparti au 15 juin 2020. Elle a considéré que la locataire ne disposait donc pas des capacités financières suffisantes pour exécuter ses obligations découlant des trois contrats de bail et qu'elle ne serait pas en mesure d'ouvrir les établissements faisant l'objet desdits contrats. Le maintien des baux n'était ainsi plus supportable.

Les congés ont tous été contestés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/1_____/2020).

Le Tribunal a, par jugement JTBL/233/2025 du 3 mars 2025, déclaré valable le congé notifié à la locataire le 18 juin 2020 pour le 31 juillet 2020 (ch. 1 du dispositif), condamné celle-ci à évacuer immédiatement les locaux (ch. 2) et autorisé la bailleresse à requérir dite évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 3). Ce jugement ne concerne que la surface « *D* », les autres surfaces ayant été restituées dans l'intervalle, les 18 janvier et 17 mai 2021 (cf. *infra*).

Par arrêt ACJC/1870/2025 du 19 décembre 2025, la Cour a confirmé le jugement précité. Cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours au Tribunal fédéral.

ll. Le 18 août 2020, la bailleresse a fait notifier à la locataire un commandement de payer, poursuite n° 9_____, portant sur les loyers et charges de l'ensemble des surfaces (« *D* », « *E* » et « *F* » et « *B* ») pour les mois de novembre 2019 à août 2020, ainsi que des indemnités pour non-ouverture des restaurants, pour un montant total de 568'885 fr. 07, intérêts en sus, auquel il a été formé opposition.

mm. Par pli du 30 octobre 2020, la locataire a mis en demeure la bailleresse de lui faire part de sa position s'agissant du transfert des surfaces « *B* » et « *F* » au Groupe K_____. La locataire était prête à démarrer les travaux afin de mettre en œuvre l'exploitation des deux surfaces qu'elle conserverait. Elle ne comptait pas engager de frais supplémentaires tant que le sort des résiliations et la question de la date d'exigibilité des loyers n'étaient pas réglés.

nn. Le 23 décembre 2020, le Groupe K_____ a annoncé à la locataire qu'au vu de la situation du marché qu'il subissait depuis plusieurs semaines, il devait revoir

sa stratégie de développement « *au sein de K_____ Restaurants* » et avait décidé d'abandonner le projet de 3_____.

oo. Le 18 janvier 2021, la locataire a restitué à la bailleresse les locaux des surfaces « *E* » et « *F* ».

pp. Par pli du 17 février 2021, la locataire a informé la bailleresse du fait que « *ses tergiversations* » à propos des transferts envisagés avaient eu pour conséquence que le Groupe K_____ s'était finalement désisté. La société L_____ avait fait part de son intérêt pour la reprise d'une surface; la bailleresse était priée d'interpeller cette société.

qq. Le 19 février 2021, la bailleresse a contesté avoir été à l'origine du désistement du Groupe K_____ ; la locataire n'avait cessé de trouver des prétextes pour ne pas exécuter ses obligations et n'avait pas produit de document attestant qu'un accord avait réellement été trouvé avec le Groupe K_____.

Par ailleurs, la société L_____ n'était pas disposée à reprendre le bail aux mêmes conditions que la locataire, de sorte qu'une cession de bail ne pouvait pas être évoquée à ce stade. La bailleresse reviendrait toutefois dès que possible vers cette dernière à ce propos.

rr. Par courrier du 2 mars 2021, la locataire a réfuté que la bailleresse n'ait pas été informée de l'accord intervenu en vue du transfert avec le Groupe K_____. Des entretiens entre la régie représentant la bailleresse et des représentants dudit groupe avaient eu lieu en 2020 pour évoquer le transfert envisagé. Toutes les interpellations de la locataire en lien avec le transfert de bail étaient restées sans réponse de la bailleresse, laquelle n'avait jamais communiqué l'accord de principe sollicité à plusieurs reprises.

Deux attestations du Groupe K_____ étaient jointes au courrier de la locataire.

Il ressortait de la première, datée du 2 juillet 2020, que celui-ci était intéressé par la cession des surfaces « *D* », « *E* » et « *F* » depuis le mois mars 2019, suite à l'obtention des autorisations relatives aux terrasses en novembre et décembre 2019, cet intérêt avait été confirmé en janvier 2020 et le Groupe K_____ demeurait dans l'attente d'une réponse de la bailleresse quant au transfert des baux. La situation liée au COVID avait gelé tout projet à cet égard et les négociations avec la locataire avaient repris en mai 2020 pour les surfaces « *D* » et « *F* ». A teneur de sa seconde attestation du 23 novembre 2020, le Groupe K_____ confirmait être intéressé par la surface « *B* » et non la « *D* », son intérêt se portait ainsi sur les surfaces « *B* » et « *F* ».

ss. Par pli du 8 mars 2021, la bailleresse a maintenu n'avoir jamais eu en sa possession tous les documents nécessaires pour se déterminer sur un éventuel transfert de bail ou de baux au Groupe K_____. Aucune convention de reprise, ni projet de convention, ne lui avait été fourni; le montant des reprises des baux n'avait pas non plus été communiqué. Seules des déclarations d'intention avaient été

évoquées. Le Groupe K_____ n'avait par ailleurs pas exposé à la bailleresse quel type de restaurant il entendait exploiter, ni les dates auxquelles ces restaurants auraient pu être ouverts. Il y avait en outre eu plusieurs hésitations concernant les surfaces qui auraient pu être transférées.

tt. Par réponse du même jour, la locataire a fait suite aux démarches entreprises en lien avec l'exploitation de la surface « *D* », dont un planning des travaux avait été transmis le 16 juin 2020. La résiliation du bail la plaçait dans une incertitude s'agissant de l'engagement des frais et elle souhaitait savoir si la bailleresse était disposée à rétablir le bail. Un planning des travaux était joint au courrier.

Le 17 mars 2021, la locataire a précisé qu'elle serait prête à débiter les travaux au 1^{er} avril 2021 afin de commencer l'exploitation au 15 août 2021, à condition que la résiliation soit retirée. Le coût des travaux devait s'élever à 1'000'000 fr., montant auquel il convenait d'ajouter l'investissement d'ores et déjà effectué par la locataire au 17 octobre 2019, soit 500'000 fr.

La bailleresse a répondu le 31 mars 2021 que la locataire, même à retenir son interprétation de la situation, aurait été en mesure de débiter les travaux en janvier ou février 2020, ce qu'elle n'avait pas fait. La bailleresse n'était pas opposée à retirer le congé concernant la surface « *D* », à certaines conditions, notamment la fourniture d'une garantie de loyer, la transmission de devis, le blocage des fonds destinés aux entreprises, l'engagement formel sur une date d'ouverture du restaurant et le règlement du loyer dès avril 2020.

Des échanges s'en sont suivis, notamment au sujet des conditions du retrait du congé, les parties n'étant toutefois pas parvenues à un accord.

uu. Le 18 mai 2021, la locataire a restitué à la bailleresse les locaux de la surface « *B* ».

vv. La surface « *D* » n'était pas restituée par la locataire le 24 février 2026, lorsque la cause a été gardée à juger par la Cour.

ww. Dès avril 2021, la bailleresse a entrepris différentes démarches afin de trouver de nouveaux locataires pour les surfaces « *B* », « *E* » et « *F* », en apposant des films publicitaires sur les vitres des arcades et en publiant plusieurs annonces sur le site de la régie.

Dans le courant du mois de novembre 2021, elle a également conclu un mandat avec la société M_____ SA, fiduciaire spécialisée dans l'hôtellerie et la restauration, afin de trouver des personnes intéressées par la location des surfaces.

- D. a.** Par requête du 4 avril 2022, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission en matière de conciliation de baux et loyers du 3 juin 2022 et portée devant le Tribunal le 4 juillet 2022, la bailleresse a conclu à ce que la locataire soit condamnée à lui verser les montants suivants :

-
- 9'671 fr. 34 à titre d'acomptes pour frais accessoires, TVA comprise, des mois de mai à octobre 2019 de la surface « *B* », avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2019;
 - 98'149 fr. 50 à titre de loyers des mois de novembre 2019 au 31 juillet 2020 pour la surface« *B* », avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2020 (date moyenne);
 - 104'129 fr. 93 à titre d'indemnités pour occupation illicite de la surface « *B* » d'août 2020 au 17 mai 2021, avec intérêts à 5 % dès le 15 décembre 2020 (date moyenne);
 - 146'696 fr. 56 à titre de dommages-intérêts pour non-relocation de la surface « *B* » du 18 mai 2021 au 30 juin 2022, avec intérêts à 5 % dès le 15 novembre 2021 (date moyenne);
 - 10'446 fr. 90 à titre d'acomptes pour frais accessoires, TVA comprise, des mois de mai à octobre 2019 de la surface « *D* », avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2019;
 - 103'828 fr. 50 à titre de loyers des mois de novembre 2019 au 31 juillet 2020 pour la surface« *D* », avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2020 (date moyenne);
 - 268'145 fr. 73 à titre d'indemnités pour occupation illicite de la surface « *D* » d'août 2020 au 30 juin 2022, avec intérêts à 5 % dès le 15 juillet 2021 (date moyenne);
 - 28'788 fr. 18 à titre d'acomptes pour frais accessoires, TVA comprise, des mois de mai à octobre 2019 des surfaces « *E et F* », avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2019;
 - 253'116 fr. 54 à titre de loyers des mois de novembre 2019 au 31 juillet 2020 pour les surfaces « *E et F* », avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2020 (date moyenne);
 - 156'950 fr. 44 à titre d'indemnités pour occupation illicite des surfaces « *E et F* » d'août 2020 au 18 janvier 2021, avec intérêts à 5 % dès le 15 octobre 2020 (date moyenne);
 - 489'903 fr. 02 à titre de dommages-intérêts pour non-relocation des surfaces « *E et F* » du 19 janvier 2021 au 30 juin 2022, avec intérêts à 5 % dès le 15 septembre 2021 (date moyenne);
 - 246'041 fr. 34 à titre de dommages-intérêts en raison des indemnités versées par la bailleresse pour manque de points de restauration, avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} janvier 2022;
 - 2'916'000 fr. à titre de peine conventionnelle due par la locataire par jour de non-respect de l'obligation d'exploiter les restaurants.

S'agissant de cette dernière prétention, la bailleresse a notamment fait valoir qu'elle était due par la locataire à hauteur de 1'000 fr. par jour de non-respect de son obligation d'exploiter, prévue par l'art. 10.2 de chaque contrat de bail, dès le 1^{er} mai 2019 selon l'art. 29.1 des baux. Au vu de la gratuité de six mois de loyer accordée

à la locataire, elle était disposée à ne réclamer le montant de la peine conventionnelle qu'à compter du 1^{er} novembre 2019 (cf. all. n^{os} 42 à 45, demande du 4 juillet 2022, pages 15 et 16).

Elle a produit, à l'appui des allégués susvisés, les contrats de bail relatifs aux surfaces « *B* », « *D* », « *E* » et « *F* », et un courriel adressé à la locataire le 13 novembre 2019, à teneur duquel elle sollicitait de cette dernière un planning des travaux d'aménagement ainsi que la communication d'une date d'ouverture des établissements pour chacune des surfaces louées; elle lui rappelait également la teneur de l'art. 10.2 du contrat de bail, à savoir la possibilité de lui infliger une amende de 1'000 fr. par jour en cas de non-respect de l'obligation d'exploiter ses établissements.

b. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 8 novembre 2022, la locataire a conclu, sur demande principale, au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions en paiement, et sur demande reconventionnelle, à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser 500'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2020.

En réponse aux allégués de la bailleresse concernant le montant réclamé à titre de peine conventionnelle pour non-respect de l'obligation d'exploiter ses restaurants, la locataire les a « *[a]dmis en tant que rapport aux pièces, contestés quant au bien-fondé des prétentions formulées* » (cf. Ad. all. n^{os} 42 à 45, réponse du 8 novembre 2022, page 6).

Se référant à la teneur du courrier qu'elle avait adressé à la bailleresse le 20 décembre 2019, la locataire a notamment fait valoir que l'art. 34 des baux prévoyait une condition suspensive à la conclusion des contrats, soit la délivrance des autorisations de construire, qu'au vu des délais pris pour l'obtention de celles-ci s'agissant de ses terrasses et de l'art. 29.2 des baux qui prévoyait une gratuité de trois mois, elle considérait que le loyer n'était pas exigible avant le 12 mars 2020, sous réserve d'éventuels recours contre les autorisations de construire. Les contrats de bail prévoyaient « *de nombreuses clauses contradictoires, l'interprétation devant ainsi se faire 'in dubio contra stipulatorem'* » (cf. all. n^o 30, réponse du 8 novembre 2022, page 16).

En substance, dans ses développements en droit, la locataire a soutenu que l'absence d'exploitation de ses établissements était due au comportement fautif de la bailleresse en raison de la problématique des servitudes et des autorisations de construire pour les terrasses, à la pandémie du COVID, au fait que la bailleresse n'avait pas donné suite aux demandes de transfert de bail et au fait que cette dernière avait abusivement résilié les baux.

c. Par mémoire réponse à la demande reconventionnelle du 23 janvier 2023, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de sa conclusion reconventionnelle.

d. En cours de procédure, la bailleresse a amplifié, à plusieurs reprises, ses conclusions relatives aux indemnités pour occupation illicite des locaux, aux indemnités réclamées pour non-relocation de ceux-ci et aux indemnités versées à d'autres locataires pour « *manque de points de restauration* ».

Dans le cadre de ses amplifications des 23 juin 2023, 8 décembre 2023, 18 avril 2024, 24 mai 2024 et 23 août 2024, la bailleresse s'est basée sur le loyer applicable jusqu'au 31 décembre 2022 à teneur de l'article 29.4 des contrats, à savoir 500 fr./m²/an et sur un taux TVA de 7.7 %. Dans ses amplifications des 2 octobre 2024 et 19 février 2025, elle a fait valoir que depuis le 1^{er} janvier 2023, le loyer n'était plus réduit à 500 fr./m²/an et que depuis le 1^{er} janvier 2024, le taux TVA avait augmenté à 8.1 %. Elle a ainsi réactualisé toutes ses conclusions antérieures en prenant en compte ce qui précède.

e. Devant le Tribunal, N_____, représentante de la bailleresse, a déclaré que dans l'appel d'offre des F_____, les surfaces mentionnées n'étaient pas définitives. Dans le bail, la mise à disposition de la terrasse était à titre gratuit. La locataire devait obtenir une autorisation d'exploiter de la commune pour la terrasse. De l'avis de la bailleresse, une autorisation de construire pour la terrasse n'était pas nécessaire puisqu'aucune construction n'y était prévue, il y avait uniquement la disposition de tables et de chaises. La demande d'autorisation d'aménager la terrasse avait été déposée en septembre 2019 et délivrée en novembre 2019; il y avait eu un grand débat s'agissant de la terrasse, raison pour laquelle la demande d'autorisation APA avait été déposée plus tard. Ce n'était pas particulièrement en raison de ces discussions que les loyers gratuits avaient été octroyés à la locataire; le bail prévoyait trois mois de gratuité et la bailleresse en avait octroyé six supplémentaires à titre de geste commercial. Suite à l'obtention de toutes les autorisations de construire, les travaux n'avaient pas été entrepris par la locataire, sans aucune explication, malgré des échanges avec la régie.

La locataire voulait transférer les baux des surfaces « *E* » et « *F* » au Groupe K_____, qui était intéressé. La bailleresse n'y était pas opposée mais n'avait jamais reçu de dossier du Groupe K_____ et, finalement, ce dernier n'avait pas été d'accord de reprendre le bail aux mêmes conditions.

f. O_____, administrateur de la locataire, a déclaré que son erreur avait été de signer le bail sans le relire; les surfaces indiquées dans le bail ne correspondaient pas aux surfaces mentionnées dans l'appel d'offres, ni à ce qui était mentionné dans les pièces jointes au bail. Il n'avait pas réalisé que les différences étaient aussi importantes, il y avait deux-tiers de différence pour certaines surfaces, ce qui était problématique car tout le budget était en lien avec les terrasses.

Il était entré en discussion pour le transfert des surfaces « *E* », « *F* » et « *B* » avec le Groupe K_____, ce dernier ayant demandé s'il était certain d'avoir les autorisations d'exploiter les terrasses. La locataire avait donc interpellé les F_____, qui lui avaient remis un document stipulant que la locataire n'aurait pas

de problème pour exploiter les terrasses et qu'elle n'avait pas besoin d'autorisation pour cela. Lorsque des problèmes étaient apparus avec les terrasses, la locataire avait rencontré la régie, les F_____ et la bailleresse. Elle avait obtenu que la bailleresse signe une demande d'autorisation en lien avec ces terrasses. L'autorisation avait été obtenue en novembre 2019 et la locataire souhaitait débiter les travaux après l'échéance du délai de recours, en janvier 2020; la pandémie liée au COVID était toutefois survenue. Par ailleurs, le Groupe K_____ n'avait jamais eu de réponse de la régie quant au transfert de bail; O_____ a déclaré qu'il n'avait pas connaissance d'un dossier déposé par ce dernier.

La locataire avait reçu la résiliation du bail en mai ou en juin 2020. Elle n'avait pas débuté les travaux à l'intérieur dès réception des autorisations de construire car elle voulait régler la problématique des terrasses. Pour la surface « D », la locataire était prête à démarrer les travaux en février 2020, de même qu'en octobre 2020. Elle n'avait pas débuté les travaux en janvier ou février 2020 car des discussions étaient en cours et les parties n'étaient pas d'accord sur le début du bail. Les études que la locataire avait entreprises pour les quatre surfaces avaient coûté 500'000 fr. et le budget de construction pour la surface « D » se chiffrait à 1'000'000 fr.

Selon la locataire, le début du bail correspondait au moment où elle avait reçu toutes les autorisations, c'est-à-dire novembre 2019, alors que pour la bailleresse, le début du bail était en mai 2019. Lorsque la locataire avait reçu la résiliation, elle avait tout de même proposé de débiter les travaux et de régler ensuite la question du début du bail. O_____ avait eu des contacts avec la société L_____ pour la reprise de la surface « B ». Cependant, cette dernière était disposée à reprendre la surface « D », qui était celle que la locataire voulait exploiter elle-même, de sorte qu'elle n'avait pas été d'accord de lui céder cette surface.

g. La témoin P_____, gestionnaire d'immeuble auprès de la régie représentant la bailleresse de février 2019 à février 2021, a déclaré que dans l'attente du dépôt de l'autorisation de construire relative aux terrasses, la locataire n'avait pas commencé à aménager le restaurant; cette dernière craignait de ne pas avoir l'autorisation d'exploiter les terrasses et, selon les explications de la locataire, il était inenvisageable d'exploiter le restaurant sans celles-ci. La locataire avait également relevé être en discussion pour transférer le bail, le repreneur ayant émis l'exigence qu'il y ait une autorisation d'exploiter les terrasses avant de signer le transfert. Il y avait eu de longues discussions entre la propriétaire et la locataire par rapport aux terrasses et à la problématique des servitudes soulevée par cette dernière.

La témoin comprenait de l'art. 2.2 § 6 des contrats de bail que l'espace de la terrasse faisait partie de la location. Le chiffre d'affaires mentionné en page 8 des baux était le chiffre d'affaires de tout le restaurant, peu importe sa surface.

Selon ses souvenirs, au moment où se tenaient les discussions sur les terrasses en mai ou en juin 2019, la locataire avait fait part à la bailleresse de son souhait de transférer le bail au Groupe K_____. Il n'y avait pas d'opposition de principe; la

régie n'avait pas reçu de demande officielle de transfert de bail. La bailleresse avait décidé de résilier le bail car la locataire n'avait pas entrepris de travaux d'aménagement de la surface en vue de l'exploitation du restaurant, alors que les terrasses pouvaient être utilisées. Il y avait en outre des retards de loyers. Elle n'avait reçu aucune explication sur les raisons de la locataire quant au fait qu'elle n'avait pas commencé l'exploitation. La locataire avait été mise en demeure d'exploiter mais n'avait pas agi dans le sens requis

h. Le témoin Q_____, ancien directeur général chargé de la restauration au sein du Groupe K_____ jusqu'en 2021, a déclaré que celui-ci avait été en discussion avec la locataire afin de reprendre le bail de deux surfaces. Il avait rapidement été constaté qu'il existait un défaut concernant les terrasses, ce qui avait bloqué les négociations; le Groupe K_____ se trouvait également en discussion avec la bailleresse afin de régler ce problème. Au moment où le Groupe K_____ avait renoncé à reprendre ces surfaces, les pourparlers avaient duré environ trois mois voire un peu plus; cela n'avait pas duré plus longtemps car le dossier de la locataire ne correspondait pas à ses attentes et il n'entendait pas reprendre la charge des problèmes existants entre cette dernière et la bailleresse.

i. La témoin R_____, travaillant au sein de la régie représentant la bailleresse, a déclaré qu'« *en principe* » il n'y avait pas besoin d'une autorisation de construire pour les terrasses mais qu'il fallait une autorisation pour son utilisation car il y avait une redevance à payer au département; étant donné qu'il s'agissait en l'occurrence de surfaces brutes, elle ignorait si les terrasses faisaient partie des autorisations de construire.

Tout avait été mis en œuvre pour la relocation des surfaces qui avaient été restituées. La régie avait mis des annonces en ligne, des affiches sur les vitrines et avait donné des mandats à M_____ SA, puis à S_____ SA. Il y avait eu une dizaine de visites l'année précédente, avec des candidats plus sérieux que d'autres, dont deux avec lesquels la régie avait passé une année, respectivement six mois, à négocier des contrats. Ces négociations n'avaient pas abouti; l'un des candidats avait eu un problème de financement et le second avait renoncé en raison de craintes que « *cela ne marche pas* », compte tenu du quartier.

j. Le témoin G_____, architecte mandaté par la locataire, a déclaré qu'il avait obtenu la confirmation de son interlocuteur au sein des F_____, H_____, que dans le cadre du projet d'origine, à savoir l'intégralité du projet de [la rue] 3_____ des F_____, l'exploitation des terrasses avait été autorisée sous l'angle de l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) en termes d'implantation et de surface; en revanche, il était encore nécessaire d'obtenir auprès de la commune les autorisations nécessaires à titre commercial.

Il avait travaillé sur les trois concepts de restaurants de la locataire et avait déposé les demandes d'autorisation de construire en février 2019. En dépit du fait qu'il avait été assuré par les F_____ que les terrasses faisaient partie intégrante de

l'autorisation déjà déposée, tel n'était pas le cas, si bien qu'il avait dû déposer une demande d'autorisation spécifique pour chacune des trois terrasses en septembre 2019. Il s'était, en outre, rendu compte que l'implantation et les surfaces de celles-ci, qui lui avaient été données pour acquises, ne l'étaient en réalité pas, car il existait des servitudes de passage, lesquelles chevauchaient toutes les surfaces des terrasses. Sans modifier les servitudes pour deux des restaurants, à tout le moins, et sans modifier le règlement de copropriété, aucune exploitation de terrasses n'était possible. Des discussions avaient eu lieu avec T_____, architecte mandaté par la bailleresse, afin de faire modifier les surfaces des terrasses et le règlement de copropriété quant à l'implantation des servitudes. C'est en raison des problèmes liés aux servitudes que la bailleresse n'avait pas pu signer les demandes d'autorisations des terrasses.

S'agissant des projets « 3_____ » de la locataire pour les restaurants, le budget dépassait 1'000'000 fr. pour chaque établissement et le montant engagé était d'environ 500'000 fr., dont 150'000 fr. avaient été payés au 17 octobre 2019. Depuis lors, le témoin avait été rémunéré pour son mandat et il savait que d'autres entreprises avaient également été payées.

Les travaux pour la surface « D » devaient durer entre 16 et 18 semaines et, à son avis, la locataire était prête à commencer les travaux le 1^{er} avril 2021, ce d'autant plus que l'APA avait été renouvelée car elle était arrivée à échéance. En février ou en mars 2020, tout était prêt pour démarrer les travaux mais il y avait ensuite eu la pandémie du COVID puis les baux avaient été résiliés, la locataire lui avait alors demandé de tout stopper.

k. Le témoin U_____, consultant pour la fiduciaire M_____ SA, a déclaré que celle-ci avait été mandatée par la bailleresse, durant la période du COVID en 2021, pour trouver des personnes intéressées à louer les surfaces situées à la rue 3_____. La fiduciaire avait terminé le mandat sans résultat concluant. Le fait que les locaux proposés étaient à l'état brut n'avait pas constitué un obstacle. La période « *post* » COVID avait eu certainement un impact sur la possibilité de trouver un repreneur, d'une part à cause du financement et, d'autre part, en raison de l'hésitation des potentiels locataires à se lancer dans la restauration, secteur qui avait été particulièrement touché par la pandémie.

l. Le témoin V_____, administrateur du Groupe K_____, a déclaré qu'il avait eu des discussions avec O_____ pour reprendre plusieurs locaux à [la rue] 3_____ appartenant à la bailleresse. A son souvenir, il y avait eu un problème avec les terrasses et il était impossible d'avoir une activité de restauration sur ce site sans terrasse. Le représentant de la locataire lui avait dit qu'il y avait des terrasses mais que les clauses du bail n'étaient pas claires. Il était certain qu'il avait fait une proposition de reprise à O_____ pour autant qu'il y ait les terrasses. Les négociations n'avaient pas pu aller de l'avant puisque cette question n'était pas claire.

m. Dans ses plaidoiries finales écrites du 19 février 2025, la bailleresse a conclu, sur demande reconventionnelle, au déboutement de la locataire de ses conclusions, et sur demande principale, à ce que la locataire soit condamnée à lui verser les montants suivants :

- 9'671 fr. 34 à titre d'acomptes pour frais accessoires, TVA comprise, des mois de mai à octobre 2019 de la surface « *B* », avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2019;
- 98'149 fr. 50 à titre de loyers des mois de novembre 2019 au 31 juillet 2020 pour la surface « *B* », avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2020 (date moyenne);
- 104'129 fr. 93 à titre d'indemnités pour occupation illicite de la surface « *B* » d'août 2020 au 17 mai 2021, avec intérêts à 5 % dès le 15 décembre 2020 (date moyenne);
- 606'466 fr. à titre de dommages-intérêts pour non-relocation de la surface « *B* » du 18 mai 2021 au 28 février 2025, avec intérêts à 5 % dès le 15 avril 2023 (date moyenne);
- 10'446 fr. 90 à titre d'acomptes pour frais accessoires, TVA comprise, des mois de mai à octobre 2019 de la surface « *D* », avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2019;
- 103'828 fr. 50 à titre de loyers des mois de novembre 2019 au 31 juillet 2020 pour la surface « *D* », avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2020 (date moyenne);
- 757'565 fr. 05 à titre d'indemnités pour occupation illicite de la surface « *D* » d'août 2020 au 28 février 2025, avec intérêts à 5 % dès le 15 novembre 2022 (date moyenne);
- 28'788 fr. 18 à titre d'acomptes pour frais accessoires, TVA comprise, des mois de mai à octobre 2019 des surfaces « *E* » et « *F* », avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2019;
- 253'116 fr. 54 à titre de loyers des mois de novembre 2019 au 31 juillet 2020 pour les surfaces « *E et F* », avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2020 (date moyenne);
- 156'950 fr. 44 à titre d'indemnités pour occupation illicite des surfaces « *E* » et « *F* » d'août 2020 au 18 janvier 2021, avec intérêts à 5 % dès le 15 octobre 2020 (date moyenne);
- 1'377'761 fr. 85 à titre de dommages-intérêts pour non-relocation des surfaces « *E* » et « *F* » du 19 janvier 2021 au 28 février 2025, avec intérêts à 5 % dès le 15 février 2023 (date moyenne);
- 611'880 fr. à titre de dommages-intérêts en raison des indemnités versées par la bailleresse pour manque de points de restauration, avec intérêts à 5 % dès le 30 octobre 2022 (date moyenne);
- 5'826'000 fr. à titre de peine conventionnelle due par la locataire par jour de non-respect de l'obligation d'exploiter les restaurants.

Elle a notamment fait valoir que la surface « *F* » avait été relouée à compter du 1^{er} octobre 2024, pour un loyer de 600 fr. par m²/an, à savoir un loyer inférieur à celui conclu avec la locataire, de sorte qu'elle réclamait la différence.

Elle a produit un courrier de S_____ SA du 24 janvier 2025 attestant que celle-ci avait été mandatée le 6 mars 2024 aux fins de trouver des nouveaux locataires pour les surfaces « *B* », « *E* » et « *F* », qu'elle avait procédé à des démarches publicitaires sur des sites immobiliers et sur les vitrines des locaux, qu'elle avait effectué au moins cinquante visites sur site, qu'un bail avait été signé pour la surface « *E* », qu'un autre bail était en cours de signature pour la surface « *B* » et que des négociations étaient en cours de finalisation pour la surface « *F* ».

n. Dans ses plaidoiries finales du 21 février 2025, A_____ SA a conclu, préalablement, à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure C/1_____/2020, et a persisté dans ses conclusions principales et reconventionnelles.

o. Par répliques spontanées du 10 mars 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

p. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 22 mars 2025.

q. Aux termes du jugement entrepris, les premiers juges ont préalablement retenu que les conclusions amplifiées de la bailleresse étaient recevables sous réserve qu'il ne pouvait être tenu compte de l'évolution du montant du loyer des locaux depuis le 1^{er} janvier 2023, respectivement 2024, puisque la bailleresse s'était prévalu tardivement du fait que le loyer minimum, fixé par l'art. 29.4 des contrats de bail, de 500 fr./m²/an n'était applicable que jusqu'au 31 décembre 2022. Elle s'était aussi prévalu tardivement de l'augmentation du taux TVA de 7.7 % à 8.1 % qui avait changé au 1^{er} janvier 2024.

q.a S'agissant du *dies a quo* du paiement des loyers, le Tribunal a retenu que ceux-ci étaient exigibles à compter du 13 novembre 2019 pour la surface « *D* », du 21 novembre 2019 pour les surfaces « *E* » et « *F* » et du 12 décembre 2019 pour la surface « *B* ». Ces dates correspondaient à la réalisation de la condition suspensive de l'art. 34 de chacun des baux, soit les dates auxquelles les autorisations relatives aux terrasses avaient été délivrées à la locataire, le Tribunal considérant – au vu des pièces versées à la procédure et des témoignages – que des autorisations étaient nécessaires à l'exploitation des terrasses puisque le département compétent les avait octroyées. Par ailleurs, les gratuités de loyers accordées par la bailleresse initialement et dans son courriel du 2 août 2019 se rapportaient à des dates antérieures à celles précitées, de sorte qu'elles ne trouvaient plus application; il n'était pas possible de transposer leur applicabilité à la date d'obtention des autorisations car ces gratuités n'avaient pas été accordées en lien avec l'obtention de ces dernières.

q.b Le Tribunal a considéré que la locataire ne pouvait justifier le non-paiement des loyers du fait de l'échec du transfert de certains baux dans la mesure où, même à

considérer que la bailleresse aurait refusé ledit transfert sans justes motifs, cela ne constituerait pas une cause de non-paiement du loyer. Il ressortait de l'instruction du dossier qu'aucun document n'avait été produit démontrant qu'un projet concret de transfert de bail aurait été remis à la bailleresse, de sorte que même si le Groupe K_____ ne s'était pas désisté, la bailleresse aurait disposé de justes motifs pour refuser un tel transfert. Le transfert de bail à la société L_____ n'avait pas échoué par la faute de la bailleresse, le représentant de la locataire ayant lui-même déclaré que les négociations avec cette dernière n'avaient pas abouti puisque la société précitée souhaitait reprendre la surface « D », soit la seule surface que la locataire entendait exploiter.

q.c La locataire ne pouvait pas non plus se prévaloir de la crise sanitaire liée au COVID pour justifier le non-paiement des loyers puisque ceux-ci étaient dus dès l'obtention des autorisations de construire précitées indépendamment de la mise en route des travaux. En tout état, les chantiers avaient été mis à l'arrêt durant cinq jours ce qui ne pouvait pas justifier le fait que la locataire n'avait pas entrepris de travaux jusqu'à la mise en demeure de la bailleresse en mai 2020, ce d'autant plus qu'elle avait obtenu toutes les autorisations en décembre 2019 et n'avait rien commencé avant la crise sanitaire qui avait débuté en mars 2020, soit durant trois mois. La locataire n'avait pas fait valoir la *clausula rebus sic stantibus*, laquelle ne trouvait, quoiqu'il en soit, pas application dans la mesure où les locaux n'étaient pas encore en état d'être exploités, de sorte que la fermeture imposée par les décisions étatiques n'avait eu aucune incidence en l'espèce. De plus, cette fermeture avait duré moins d'une semaine, ce qui n'avait pas créé de déséquilibre important dans la relation contractuelle des parties.

q.d En outre, la locataire ne pouvait pas non plus justifier le non-paiement des loyers par la résiliation des baux. Le fait qu'elle ait estimé déraisonnable d'entreprendre des travaux coûteux alors que la question de la validité des congés était en suspens, ne lui permettait pas de ne pas s'acquitter des loyers; si elle avait considéré le risque économique trop important, elle aurait dû restituer les locaux ou, à tout le moins, consigner les loyers en faisant valoir un défaut de la chose louée, ce qu'elle n'avait pas fait.

q.e Le Tribunal a retenu que la locataire était ainsi redevable du loyer et des indemnités pour occupation illicite pour la surface « D » à compter du 13 novembre 2019, soit la date de l'obtention de l'autorisation de construire pour la terrasse, jusqu'au 28 février 2025, date retenue par la bailleresse dans la dernière amplification de ses conclusions. Le loyer pris en compte étant de 500 fr./m²/an avec un taux TVA de 7.7 % durant toute la période concernée, le loyer mensuel s'élevait à 9'917 fr. 36 (soit 9'208 fr. 32 de loyer et 709 fr. 04 de TVA), de sorte que le montant total des loyers et indemnités dus par la locataire pour la période susvisée était de 630'744 fr. 09 (63 mois et 18 jours).

Pour la surface « B », la locataire était redevable d'un loyer mensuel de 9'293 fr. 60 (soit 8'629 fr.15 de loyer et 664 fr. 45 de TVA) du 12 décembre 2019, date de

l'obtention de l'autorisation de construire pour la terrasse, jusqu'au 18 mai 2021, date de restitution des locaux, de sorte que le montant total dû à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite s'élevait à 160'089 fr. 77 (17 mois et 8 jours).

Pour les surfaces « E » et « F », cette dernière était redevable d'un loyer mensuel de 23'326 fr. 03 (soit 21'658 fr. 33 de loyer et 1'667 fr. 70 de TVA) du 21 novembre 2019, date de l'obtention de l'autorisation de construire pour les terrasses, jusqu'au 18 janvier 2021, date de restitution des locaux, de sorte que le montant total dû à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite s'élevait à 324'307 fr. 07 (13 mois et 28 jours).

q.f Par ailleurs, le Tribunal a retenu que la bailleuse avait droit à des indemnités pour non-relocation des surfaces, équivalentes aux loyers des surfaces « B », « E » et « F » sur une période de deux ans à compter de leur restitution par la locataire. Pour fixer ce délai de deux ans, il a tenu compte du fait que la bailleuse avait tardé à mettre en œuvre les mesures visant à relouer les locaux dès leur restitution en janvier 2021, bien qu'il ait été démontré que plusieurs visites avaient été organisées et des négociations sérieuses menées avec plusieurs candidats. Un délai de deux ans pour relouer les locaux apparaissait acceptable vu qu'en engageant une société active dans la recherche de locataire en novembre 2021, la bailleuse avait trouvé un repreneur pour la surface « F » dès octobre 2024, soit dans un délai d'environ trois ans; or, si elle avait entrepris cette démarche dès la restitution de ladite surface en janvier 2021, elle aurait trouvé un locataire huit mois plus tôt, soit dès février 2024.

Pour la surface « B », la locataire était ainsi redevable d'indemnités équivalentes à deux ans de loyer (à 9'293 fr. 60 par mois) à compter de la restitution des locaux, soit du 19 mai 2021 au 18 mai 2023, à savoir un montant de 223'046 fr. 40.

Pour les surfaces « E » et « F », la locataire était redevable d'indemnités équivalentes à deux ans de loyer (à 23'326 fr. 03 par mois) à compter de la restitution des locaux, soit du 19 janvier 2021 au 18 janvier 2023, à savoir un montant de 559'824 fr. 72.

q.g Le Tribunal a retenu qu'une peine conventionnelle de 2'881'000 fr. était due par la locataire pour non-respect de son obligation d'exploiter les surfaces litigieuses. Dans la mesure où l'obligation d'exploiter se confondait avec le *dies a quo* de l'exigibilité des loyers, à savoir l'octroi des autorisations de construire relatives aux terrasses, la peine conventionnelle due par la locataire pour les surfaces « E » et « F » s'élevait à 424'000 fr., à savoir 1'000 fr. par jour sur une période du 21 novembre 2019 au 18 janvier 2021, date de restitution des locaux (soit 424 jours).

Pour la surface « B », le montant dû était de 523'000 fr., à savoir 1'000 fr. par jour sur une période du 12 décembre 2019 au 18 mai 2021 (soit 523 jours).

Quant à la surface « D », la locataire avait été condamnée à évacuer immédiatement les locaux par jugement JTBL/233/2025 du 3 mars 2025 et n'était donc plus tenue

par son obligation d'exploiter depuis cette date. La peine conventionnelle due par la locataire s'élevait dès lors à 1'934'000 fr., à savoir 1'000 fr. par jour à compter du 13 novembre 2019 jusqu'au 28 février 2025, date prise en compte par la bailleresse dans ses dernières conclusions (soit 1'934 jours au total).

En application de l'art. 163 al. 3 CO, les premiers juges ont considéré que le montant total de la peine conventionnelle susvisée devait être réduit à 500'000 fr., vu qu'il ressortait des écritures de la locataire qu'elle s'était plainte du contenu des contrats de bail qui comportaient des clauses contradictoires et sévères à son égard. Il était, en outre, tenu compte du fait que la bailleresse n'avait plus d'intérêt à solliciter le paiement de peines conventionnelles alors qu'elle avait résilié les baux.

q.h Enfin, le Tribunal a débouté la locataire de ses conclusions reconventionnelles en remboursement de 500'000 fr. qu'elle aurait investis dans son projet de restaurant, faute d'avoir démontré son dommage. Aucun devis ni aucune facture n'avaient été produits à l'appui de ses allégations et le témoignage de son architecte ne suffisait pas à prouver l'ampleur du dommage allégué.

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).

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

1.2 En l'espèce, vu le montant des dernières conclusions en paiement prises par la bailleresse en première instance (soit un total de 9'944'754 fr. 23), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjetés dans les délais et forme prescrits par la loi, l'appel de la locataire et l'appel joint de la bailleresse sont ainsi recevables (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1, 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

Dans le cadre de la présente procédure, la locataire sera désignée ci-après comme « *l'appelante* » et la bailleresse comme « *l'intimée* ».

1.4 Eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. en l'espèce, la procédure ordinaire s'applique au litige (art. 219 ss CPC), de même que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC).

1.5 L'intimée produit des pièces nouvelles, allègue des faits nouveaux et modifie ses conclusions devant la Cour.

1.5.1 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, *op. cit.*, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal ("*gerichtsnotorische Tatsachen*"), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante; il s'agit en effet de faits notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (arrêts du Tribunal fédéral 5A_252/2021 du 8 novembre 2021 consid. 2.3 et 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

L'admissibilité d'une modification des conclusions est une condition de recevabilité au sens de l'art. 59 CPC, qui est examinée d'office (art. 60 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 4.3).

1.5.2 En l'espèce, les nouveaux titres n^{os} 80 et 81 produits par l'intimée, à savoir un courriel de la régie adressé à la bailleresse le 19 août 2025 relatif à la situation de relocation des surfaces « B », « E », respectivement à la non-restitution de la surface « D », et des extraits du _____ 2025 de la FAO et du suivi de dossier SAD Consult relatifs à une autorisation de construire APA 2_____ délivrée à C_____ Sàrl - D_____ pour l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée du bâtiment sis sur la parcelle de la bailleresse, constituent des *vrais novas* en tant qu'ils sont postérieurs à la date à laquelle le Tribunal avait gardé la cause à juger, soit le 22 mars 2025. Ces pièces, ainsi que les allégués nouveaux s'y rapportant, sont par conséquent recevables.

L'arrêt ACJC/1870/2025 rendu le 19 décembre 2025 dans la cause C/1_____/2020, ainsi que les allégués des parties s'y rapportant, sont recevables dans la présente procédure étant donné qu'ils constituent des faits notoires.

A l'appui de ses conclusions chiffrées sur appel joint (conclusions n^{os} 8 à 10), l'intimée soutient que les indemnités pour occupation illicite et la peine conventionnelle relatives à la surface « D » sont dues jusqu'au 30 novembre 2025, respectivement jusqu'à sa restitution par la locataire, laquelle n'est toujours pas intervenue au jour du dépôt de sa réplique sur appel joint le 21 novembre 2025. Elle a également fait valoir que les dommages-intérêts pour perte locative devaient être

étendus jusqu'au 31 mars 2025 inclus pour la surface « B », date à partir de laquelle celle-ci avait été remise en location, jusqu'au 30 septembre 2024 pour la surface « F » et une partie des locaux de la surface « E », et jusqu'au mois d'août 2025 pour les surfaces annexes restantes de la surface « E » qui n'avaient pas encore été relouées au jour du dépôt de l'appel joint de l'intimée le 19 août 2025.

La modification des conclusions de l'intimée vise en l'occurrence l'étendue de la période durant laquelle les indemnités pour occupation illicite, la peine conventionnelle et les dommages-intérêts sont dus. Cette modification repose sur des *vrais novas* recevables, à savoir la demeure de la locataire à restituer la surface « D » qui perdure après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal le 22 mars 2025; elle est, de plus, en lien de connexité avec ses prétentions initiales. Les conclusions nouvelles n^{os} 8 à 10 de l'intimée sont, par conséquent, recevables.

1.6 La conclusion de l'appelante tendant à ce que la Cour suspende la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2020 est désormais sans objet.

En effet, le Tribunal a rendu un jugement JTBL/233/2025 le 3 mars 2025 dans la cause C/1_____/2020, confirmé par arrêt de la Cour ACJC/1870/2025 du 19 décembre 2025 et désormais définitif.

1.7 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 fait grief au Tribunal d'avoir constaté de manière inexacte certains faits de la cause, en particulier concernant les mesures sanitaires applicables durant la pandémie du COVID et la teneur des échanges intervenus entre les parties en mars 2021 après la résiliation des baux.

L'état de fait a été complété par la Cour, en tant que de besoin, de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du présent litige.

3. Les deux parties font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 18 CO, et les principes d'interprétation de la volonté des contractants qui en découlent, dans son examen du *dies a quo* du paiement des loyers. De leurs points de vue respectifs, les premiers juges n'auraient pas dû retenir que les loyers étaient dus au moment de l'obtention par la locataire des autorisations de construire relatives aux terrasses, soit le 13 novembre 2019 pour la surface « D », le 21 novembre 2019 pour les surfaces « E » et « F » et le 12 décembre 2019 pour la surface « B ».

L'appelante soutient que les loyers n'auraient pu être exigés avant le 1^{er} avril 2020 compte tenu des délais de recours contre les autorisations précitées qui arrivaient à échéance les 13 décembre 2019, 6 et 29 janvier 2020, de la mise en œuvre des

travaux d'aménagement des locaux qui devaient durer environ seize semaines et des mois de gratuité des loyers dont elle aurait dû bénéficier.

L'intimée fait valoir que les loyers seraient dus à compter du 1^{er} novembre 2019, date à laquelle elle avait proposé, à bien plaisir, de reporter leur exigibilité. L'art. 34 des contrats de bail ne permettait pas de déduire que les autorisations de construire pour les aménagements des locaux s'étendaient aux terrasses; le Tribunal aurait dû, en tout état, retenir que l'aménagement de ces dernières ne nécessitaient pas l'octroi d'autorisations de construire. Il ressortait de l'art. 29.2 des baux que l'intention des parties n'était pas de conditionner l'exigibilité des loyers à la délivrance des autorisations de construire puisqu'un *dies a quo* avait déjà été arrêté au 1^{er} mai 2019.

3.1

3.1.1 A teneur de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

L'objet de la location est un des éléments essentiels du contrat de bail (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 64 ch. 1.4.2).

3.1.2 L'art. 151 CO prévoit que le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

Cette disposition s'applique aussi bien à une condition positive (la condition se réalise lorsqu'un événement se produit) qu'à une condition négative (la condition se réalise lorsqu'un événement ne se produit pas); d'autre part, l'avènement de la condition n'affecte que les effets de l'acte conditionnel, et non son existence. On parle de condition suspensive si l'acte juridique affecté d'une condition ne produit pas d'effets jusqu'à l'avènement de la condition; ce type de condition est réglé par les articles 151-153 CO (PICHONNAZ, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., 2021, n. 30, 31 et 35 *ad* art. 151 CO).

Le principe retenu par l'art. 151 al. 2 CO est que l'acte conditionnel produit des effets *ex nunc* (arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2004 du 25 octobre 2004 consid. 3.1; PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 49 *ad* art. 151 CO).

La condition peut notamment faire défaut si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties. L'existence ou non d'un terme, exprès ou tacite, qui assortit la condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties (ATF 129 III 264 consid. 3.2.2; PICHONNAZ, *op. cit.*, n. 55 et 56 *ad* art. 151 CO).

3.1.3 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

A teneur de 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.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves – il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 ; 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1).

Constituent des indices permettant de déterminer la réelle et commune intention des parties 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. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2).

3.2

3.2.1 En l'espèce, selon l'art. 34 le bail était conclu « *sous réserve de l'obtention par la locataire de son autorisation de construire pour ces [sic] aménagements* »; en cas de refus, le contrat n'entrait pas en force et il n'était pas versé de dommages-intérêts à l'une ou l'autre des parties. Les art. 2.2 § 6 et 10.3 des baux mentionnaient expressément les surfaces extérieures, à savoir les terrasses projetées par la locataire, lesquelles faisaient partie intégrantes des contrats de bail. Le témoignage de l'ancienne gestionnaire des immeubles litigieux pour la bailleuse le confirme également. Cela est encore corroboré par le fait que le loyer était intrinsèquement lié au chiffre d'affaires global des établissements, comprenant le chiffre d'affaires généré par l'exploitation des terrasses, comme l'a déclaré la témoin précitée.

Le jugement entrepris ne prête pas le flanc à la critique sur ce point, rien ne laisse comprendre que les autorisations de construire visées par la condition suspensive prévue par l'art. 34 des baux n'auraient pas concerné les aménagements extérieurs de la locataire.

3.2.2 Contrairement à ce que soutient l'intimée, les autorisations de construire relatives aux terrasses étaient nécessaires puisque celles-ci ont été délivrées par le Département du territoire. Le fait que la nouvelle locataire de la surface « F » n'en ait *a priori* pas requis auprès du Département du territoire en date du _____ 2025, selon l'extrait SAD Consult produit par l'intimée, n'est pas déterminant étant donné qu'il s'agit d'un projet d'aménagement distinct de celui de l'appelante dans le présent cas d'espèce et que rien ne permet de considérer que le Département susvisé n'exigerait pas ultérieurement de cette locataire le dépôt d'une demande d'autorisation de construire complémentaire. Le témoignage ne revêt pas de portée particulière dans la mesure où il se limite à affirmer qu'« *en principe* » il n'y a pas besoin d'autorisation de construire pour des terrasses.

3.2.3 Selon l'art. 34 des baux, la condition suspensive de chacun des contrats est advenue au jour de l'obtention des dernières autorisations de construire par la locataire pour chacune des surfaces, à savoir celles relatives aux terrasses, les 13 et 21 novembre 2019 et 12 décembre 2019. Dès lors, le contrat était en force avec pour conséquence les obligations respectives des parties, en particulier pour la locataire le paiement du loyer.

Contrairement à ce que l'appelante soutient en appel, ni la pandémie liée au COVID (cf. considérant 4.2 *infra*) ni les délais de recours éventuels contre les autorisations de construire susvisées n'ont eu d'effet sur le *dies a quo* du paiement des loyers tel que retenu ci-dessus. Au demeurant, le représentant de la locataire a lui-même déclaré que le bail a commencé à courir dès le moment où cette dernière avait reçu toutes les autorisations de construire en novembre 2019.

Le raisonnement des premiers juges n'est pas critiquable quant aux gratuités des loyers octroyées par la bailleuse dans les contrats de bail, respectivement dans son courriel du 2 août 2019. Rien dans les documents contractuels, dans les échanges ultérieurs des parties, ni dans les témoignages recueillis, ne permet de retenir que les parties auraient entendu adapter la teneur des baux du fait que la locataire n'avait pas entrepris ses travaux dans les temps, ni transposer l'applicabilité des gratuités de loyer accordées initialement par la bailleuse à la date d'obtention des autorisations de construire.

3.2.4 Au vu de ce qui précède, les loyers étaient dus par la locataire à la bailleuse dès le 13 novembre 2019 pour la surface « D », dès le 21 novembre 2019 pour les surfaces « E » et « F » et dès le 12 décembre 2019 pour la surface « B ».

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les principes découlant de la *clausula rebus sic stantibus* en retenant qu'elle ne pouvait se prévaloir de la crise sanitaire liée au COVID pour justifier le non-paiement des loyers, ceux-ci étant dus dès l'obtention des autorisations de construire indépendamment du début des travaux. Elle reproche aux premiers juges d'avoir considéré que la *clausula rebus sic stantibus* ne trouvait pas application au motif que les locaux n'étaient pas encore en état d'être exploités, si bien que la fermeture imposée par les décisions étatiques

n'avait aucune influence et qu'en tout état, celle-ci avait duré moins d'une semaine de sorte que les rapports contractuels des parties ne souffraient d'aucun déséquilibre important.

4.1 Selon la règle *pacta sunt servanda*, les termes du contrat doivent en principe être respectés. En dérogation à ce principe, la *clausula rebus sic stantibus* autorise une adaptation du contrat, même contre la volonté d'une partie, si les circonstances dans lesquelles il a été conclu se sont modifiées à tel point qu'il en résulte un grave déséquilibre entre les prestations. Le maintien du contrat ne saurait dès lors être exigé, respectivement son exécution par l'une des parties n'apparaît plus raisonnable. Cette solution est fondée sur l'idée que les parties n'auraient pas conclu le contrat si elles n'avaient pas eu des représentations erronées sur les circonstances prévalant au moment de la conclusion du contrat ou sur l'évolution de celles-ci (ATF 135 III 1 consid. 2.4; 138 V 366 consid. 5.1; 127 III 300 consid. 5b; 135 III 1 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_158/2024 du 5 novembre 2024 consid. 8.1 et 4A_178/2017 du 14 juin 2018 consid. 6).

Il doit s'agir de modifications qui n'étaient ni prévisibles, ni évitables au moment de la conclusion du contrat (ATF 135 III 1 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_158/2024 précité consid. 8.1).

Tel peut être le cas notamment lorsqu'un événement extérieur, extraordinaire, imprévisible (guerre, conjoncture économique) provoque une grave rupture de l'équilibre contractuel, au point que l'exécution, alors même qu'elle est encore possible, exigerait du débiteur des sacrifices manifestement excessifs. On dit de la prestation qu'elle devient exorbitante (WESSNER, *in* Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, n. 7 *ad* art. 266g CO). En ne renonçant pas à ses prétentions contractuelles, le créancier exploite alors usurairement le déséquilibre créé et abuse manifestement de son droit (ATF 128 III 428; 107 II 343, *in* JdT 1982 II 272 consid. 2; 62 II 42 consid. 2).

La *clausula rebus sic stantibus* suppose non seulement que, subjectivement, la partie gravement désavantagée par le changement de circonstances ne l'avait pas envisagé, ou pas dans toute son ampleur, au moment de la conclusion du contrat, mais en plus que, objectivement elle n'ait raisonnablement pas pu l'anticiper. Il n'est pas possible d'affirmer de manière abstraite qu'une crise systémique est par nature toujours objectivement imprévisible; pour trancher, il faut s'en remettre aux circonstances concrètes de l'espèce (MORIN, Les crises systémiques et le droit des contrats, *in* SJ 2023 p. 317, p. 329).

Selon la jurisprudence et la doctrine, une intervention du juge dans le contrat entre en ligne de compte seulement exceptionnellement, à savoir, si, par des circonstances postérieures et imprévisibles, il s'est produit une disproportion si évidente entre la prestation et la contre-prestation, que l'insistance d'une partie sur sa prétention paraît abusive (ATF 101 II 17 consid. 1b; ACJC/501/2024 du 16 avril

2024 consid. 3.1.4; WINIGER, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, *op. cit.*, n. 194 *ad* art. 18 CO).

Lorsque les conditions d'application de la *clausula rebus sic stantibus* sont réunies, celle-ci permet, non seulement une résiliation du contrat, mais aussi sa modification, plus précisément son adaptation (BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, 2020, p. 20, notamment publié aux Cahiers du bail, Lausanne, 2020, n° 2 pages 33 à 52).

La *clausula rebus sic stantibus* s'applique à titre subsidiaire, lorsque ni le contrat, ni la loi ne traitent des effets d'un changement de circonstances, ou ne le font que partiellement (MORIN, *op. cit.*, p. 328 ; WESSNER, *op. cit.*, n. 8 et 9 *ad* art. 266g CO)

La doctrine n'est pas unanime quant à la possibilité d'appliquer la *clausula rebus sic stantibus* en matière de changement de circonstances extraordinaires en droit du bail, en raison de l'existence de l'art. 266g CO, lequel interviendrait de manière exclusive pour certains auteurs, et qui prévoit que chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable. L'art. 266g CO, qui n'est pas conditionné à un déséquilibre (ATF 128 III 428), ne permet toutefois, contrairement à la *clausula rebus sic stantibus*, aucune adaptation du contrat de bail, mais uniquement sa résiliation (BOHNET, *op. cit.*, p. 23ss).

4.2 En l'espèce, l'appelante se limite à alléguer que les mesures sanitaires liées à la pandémie du COVID ont affecté, de manière générale, le secteur de la construction et de la restauration, sans démontrer que la fermeture des chantiers durant une semaine, entre les 18 et 25 mars 2020, aurait en l'occurrence gravement altéré l'équilibre des prestations contractuelles entre les parties. En tout état de cause, cette fermeture n'aurait pas pu avoir d'effet en l'espèce puisque l'appelante n'avait pas commencé son chantier en mars 2020, étant rappelé qu'elle était en mesure d'entreprendre ses travaux au mois de novembre, respectivement décembre 2019, suite à l'obtention des dernières autorisations de construire.

Dans ces circonstances, la *clausula rebus sic stantibus* ne trouve pas application, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges.

- 5.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 263, 97 et 44 CO en retenant que le non-paiement des loyers ne pouvait être justifié par l'échec du transfert de certains baux au Groupe K_____ et à la société L_____. De son point de vue, les premiers juges auraient dû retenir que le transfert des baux s'était avéré impossible, par la faute de la bailleresse, du fait de l'absence de qualités promises telles que les autorisations de construire pour les terrasses; la bailleresse avait tardé, respectivement refusé à se déterminer sur les demandes de transfert de bail, de sorte qu'elle engageait sa responsabilité contractuelle et était elle-même redevable des dommages-intérêts à hauteur des loyers qu'elle réclamait.

5.1 A teneur de l'art. 263 al. 1 et 2 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur, ce dernier ne pouvant refuser son consentement que pour de justes motifs.

L'art. 263 CO instaure ainsi une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert. Cependant, toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs, notamment : refus de fournir tous les renseignements utiles sur le transfert et sur son bénéficiaire, insolvabilité de celui-ci, prix de la remise de commerce exagéré et compromettant la solvabilité du bénéficiaire du transfert, projet de modification importante de la destination des locaux, incapacité professionnelle ou moralité douteuse du bénéficiaire (LACHAT, *Le bail à loyer, op. cit.*, p. 766 à 769, ch. 4.1).

Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ATF 125 III 226 consid. 2b).

Si le bailleur ne donne pas de réponse ou si, sans juste motif, il refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en se plaignant du caractère injustifié du refus et pour lui demander d'autoriser le transfert (ATF 125 III 226 précité consid. 2b *in fine*). En cas de refus injustifié par le bailleur d'une demande de transfert de bail, le locataire peut, s'il subit un préjudice, demander la condamnation du bailleur à des dommages-intérêts selon l'art. 97 CO (BISE/PLANAS, *in* Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, *op. cit.*, n. 58 *ad* art. 263 CO).

5.2 En l'espèce, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu liminairement, même à considérer que la bailleresse aurait refusé le transfert des baux litigieux sans justes motifs au sens de l'art. 263 al. 2 CO, ce refus ne constituerait pas une cause de non-paiement du loyer. Dans ce cas, il appartenait à l'appelante de saisir le juge afin qu'il se prononce sur le caractère injustifié du refus, respectivement de réclamer des dommages-intérêts à l'intimée si elle estimait avoir subi un préjudice; ce qu'elle n'a pas fait en l'occurrence.

En tout état de cause, le désistement du Groupe K_____ ne saurait être imputé à l'intimée du fait de l'obtention tardive des autorisations de construire relatives aux terrasses au vu des attestations établies par ce dernier lesquelles démontreraient qu'en juillet et novembre 2020, son intérêt à reprendre les baux litigieux était toujours actuel et ce, une année après l'octroi des autorisations précitées. Il ressort, par ailleurs, des échanges entre les parties et du témoignage de l'ancienne gestionnaire d'immeuble pour la bailleresse, que les deux potentiels candidats au transfert des baux n'avaient déposé aucune demande officielle en ce sens auprès de la bailleresse, ni dossier quant à leur projet de reprise. Conformément à la jurisprudence fédérale rappelée *supra*, le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert

lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve; or, tel n'a pas été le cas en l'espèce. Le représentant de la locataire a d'ailleurs lui-même admis ne pas avoir connaissance d'un dossier de candidature qui aurait été déposé à la bailleresse par le Groupe K_____.

Dans ces circonstances, les arguments de l'appelante quant au fait que la bailleresse aurait tardé à se déterminer sur la demande de transfert du Groupe K_____ sont infondés.

6. Dans son appel joint, l'intimée se plaint des montants retenus par le Tribunal à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite des locaux dus par la locataire. Pour les surfaces « B », « E » et « F », elle remet en cause le *dies a quo* retenu pour le paiement des loyers et quant à la surface « D », elle fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que les indemnités pour occupation illicite étaient dues au plus tard jusqu'au 3 mars 2025, date du prononcé du jugement JTBL/233/2025, alors que ladite surface n'avait pas encore été restituée par la locataire au jour de ses écritures d'appel joint.

6.1 A teneur de l'article 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LACHAT, *op. cit.*, p. 73 ch. 2.6).

L'indemnité pour occupation illicite des locaux est due aussi longtemps que le locataire demeure dans les locaux et ne les restitue pas. La restitution des locaux implique notamment de déménager, soit d'enlever la totalité du mobilier et des objets n'appartenant pas au bailleur, et de lui remettre toutes les clés. (LACHAT, *op. cit.*, pages 1033 et 1034 ch. 2.2 à 2.6 et page 1054 ch. 8.1 à 8.3).

6.2

6.2.1 S'agissant du *dies a quo* du paiement des loyers, il est renvoyé au considérant 3.2 *supra*, dans la mesure où les dates d'exigibilité retenues – soit les 13 novembre 2019 (surface « D »), 21 novembre 2019 (surfaces « E » et « F ») et 12 décembre 2019 (surface « B ») sont applicables aux indemnités pour occupation illicite des locaux.

Le grief de l'intimée est ainsi infondé.

6.2.2 Les locaux de la surface « D » n'avaient pas encore été restitués, à la date des dernières écritures déposées par la bailleresse le 16 janvier 2026. Les indemnités pour occupation illicite des locaux sont ainsi dues par la locataire du 13 novembre 2019 au 30 novembre 2025, à savoir la date retenue par l'intimée dans la dernière

actualisation de ses conclusions à teneur de sa réplique sur appel joint du 21 novembre 2025.

Le montant mensuel du loyer retenu par les premiers juges pour la surface « D », soit 9'917 fr. 36 (TVA comprise) n'est pas contesté en appel par l'intimée.

Au vu de ce qui précède, le chiffre 1, 2^{ème} tiret, du dispositif du jugement entrepris sera annulé et réformé en ce sens que A_____ SA sera condamnée à payer à B_____ AG le montant de 720'000 fr. 30 (soit 72 mois et 18 jours à 9'917 fr. 36 de loyer mensuel) à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite de la surface « D », avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 octobre 2022 (date moyenne retenue par l'intimée dans ses dernières conclusions).

7. Dans son appel joint, l'intimée fait encore grief au Tribunal d'avoir violé les art. 99 al. 3 et 44 CO et procédé à une appréciation inexacte des faits en retenant qu'elle n'avait pas respecté ses incombances et qu'elle aurait été en mesure de relouer les surfaces litigieuses dans un délai de deux ans après restitution des locaux si elle avait débuté ses recherches de candidats plus tôt.

7.1 A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LACHAT, *op. cit.*, p. 73 ch. 2.6).

Selon la jurisprudence, lorsque le locataire donne lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé. L'indemnité à laquelle le bailleur peut prétendre dans un tel cas équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale (ATF 127 III 548 consid. 5).

Conformément aux articles 44 et 99 al. 3 CO, il appartient au bailleur de faire diligence pour relouer son bien et ainsi limiter au maximum son préjudice. Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer s'il avait recherché activement un nouveau locataire (ACJC/936/2006 du 11 septembre 2006 consid. 4; LACHAT, *op. cit.*, p. 884 *ab initio*, ch. 2.3.12).

Comme il s'agit d'une créance en réparation du dommage, il appartient au bailleur de démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548 consid. 5; ACJC/1469/2022 du 11 novembre 2022 consid. 3.1; ACJC/1501/2015 du

7 décembre 2015 consid. 3.1). A cet égard, doctrine et jurisprudence attendent du bailleur qu'il commence la recherche d'un locataire de remplacement au plus tôt après la restitution effective des locaux par le locataire sortant, recherche qui peut être effectuée par l'insertion d'annonces sur internet ou dans des journaux, par consultation des listes d'inscrits en attente de logement (pour un bailleur professionnel) ou encore par la communication de l'offre de logement à des régies de la place (arrêt du Tribunal fédéral 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.; ACJC/389/2007 du 2 avril 2007 consid. 4.2).

7.2 En l'espèce, il est établi que la résiliation anticipée des baux, fondée sur les motifs de l'art. 257f al. 3 CO, est consécutive au non-respect par la locataire de ses obligations contractuelles de fournir la garantie bancaire et les documents requis par la bailleuse dans sa mise en demeure du 26 mai 2020, ce qui a été confirmé par arrêt de la Cour ACJC/1870/2025 du 19 décembre 2025. Ce qui précède n'est plus contesté par l'appelante de sorte que, sur le principe, il est admis que l'intimée est en droit de réclamer des dommages-intérêts à titre de perte locative pour les surfaces qu'elle n'a pas pu relouer suite à leur restitution.

Cela étant précisé, l'intimée soutient que même si elle avait publié des annonces et mandaté immédiatement un courtier au mois de janvier 2021 – dès restitution des premiers locaux – cela n'aurait pas permis d'accélérer la conclusion d'un nouveau bail. Or, cet argument ne saurait être suivi dans la mesure où la bailleuse n'a apporté aucune preuve des démarches qu'elle aurait entreprises dès la restitution des locaux; notamment aucune annonce à compter du mois de janvier 2021 n'a été versée à la procédure, ni aucune preuve de refus, cas échéant, de candidats potentiels après visites des locaux.

Au vu du dossier, rien ne permettait à l'intimée de justifier d'avoir attendu le mois d'avril 2021, soit trois mois après la restitution des deux premières surfaces, pour entamer des démarches concrètes. Le témoignage de U_____ ne saurait venir infirmer ce qui précède. En effet, bien que ce témoin ait déclaré que la période « *post* » COVID ait pu avoir un certain impact sur la possibilité de trouver un repreneur pour les locaux, il n'en demeure pas moins que la bailleuse n'a pas respecté ses incombances afin de réduire son dommage en déployant des efforts concrets aussitôt après avoir récupéré la possession des locaux.

Par conséquent, l'appréciation du Tribunal l'amenant à retenir un délai de deux ans pour la relocation des locaux n'est pas critiquable. C'est ainsi à bon droit qu'il a retenu que la locataire était redevable d'indemnités équivalentes à deux ans de loyer dès la restitution des locaux, soit du 19 mai 2021 au 18 mai 2023, pour la surface « *B* » à savoir 223'046 fr. 40 au total et des indemnités à hauteur de 559'824 fr. 72 pour les surfaces « *E* » et « *F* », équivalentes à deux ans de loyer du 19 janvier 2021 au 18 janvier 2023.

- 8.** Les deux parties se plaignent d'une violation des art. 160 et 163 CO s'agissant de la peine conventionnelle de 500'000 fr. à laquelle la locataire a été condamnée.

L'appelante fait valoir qu'elle se serait retrouvée, sans sa faute, dans une situation où son obligation d'exploiter était devenue objectivement impossible, du fait de la crise sanitaire liée au COVID, des baux qui ne seraient entrés en force qu'au début de l'année 2020 avec des travaux devant encore être réalisés et de l'attitude de la bailleresse qui aurait continuellement refusé d'adapter les contrats de bail en violation du principe de la confiance. Cette dernière ne pouvait persister à lui imposer une obligation d'entamer des travaux et d'exploiter des surfaces alors que les baux avaient été résiliés de manière anticipée. Aucune peine conventionnelle ne pouvait lui être réclamée dans un tel contexte; retenir le contraire constituerait un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

L'intimée reproche au Tribunal d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en réduisant la peine conventionnelle – initialement retenue à hauteur de 2'881'000 fr. – à 500'000 fr., en violation de l'art. 163 al. 3 CO. Les premiers juges n'auraient pas motivé cette réduction ni exposé en quoi les peines conventionnelles revêtaient un caractère excessif, se contentant de relever que la locataire s'était plainte du contenu des contrats au motif qu'ils comportaient des clauses sévères et contradictoires à son égard. En outre, pour justifier la réduction de la peine conventionnelle, les premiers juges n'auraient pas dû retenir que la bailleresse n'avait plus d'intérêt à solliciter le paiement de cette peine alors qu'elle avait résilié les baux, puisque selon l'art. 4.1 de ces derniers, une partie du loyer était due sur le chiffre d'affaires de la locataire, lequel n'avait pas pu être calculé en raison de l'inexploitation des locaux.

8.1

8.1.1 En vertu de l'art. 160 al. 1 CO, lorsqu'une peine a été stipulée en vue de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat, le créancier ne peut, sauf convention contraire, demander que l'exécution ou la peine convenue.

La peine conventionnelle ou clause pénale au sens de l'art. 160 CO est la prestation que le débiteur promet au créancier en cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite d'une obligation déterminée (obligation principale). Une telle promesse vise à protéger l'intérêt du créancier à l'exécution du contrat, en constituant une incitation supplémentaire pour le débiteur à se conformer au contrat. Elle améliore également la position juridique du créancier, qui est dispensé de prouver son dommage (art. 161 al. 1 CO; ATF 135 III 433 consid. 3.1; 122 III 420 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_422/2022 du 18 janvier 2023 consid. 5.1 et 4A_653/2016 du 20 octobre 2017 consid. 3.1).

A teneur de l'art. 163 al. 1 CO, les parties fixent librement le montant de la peine conventionnelle. Toutefois, en vertu de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives.

Si la jurisprudence fédérale a admis que l'art. 163 al. 3 CO constituait une norme d'ordre public et impérative – destinée à protéger la partie faible contre les abus de son cocontractant – que la réduction d'une peine conventionnelle est un cas

d'application du principe général de l'interdiction de l'abus de droit et que le débiteur n'a pas à prendre de conclusions spécifiques en réduction lorsqu'il conclut au rejet total de la peine conventionnelle, elle a toujours imposé au débiteur, et non au créancier, d'alléguer et de prouver les conditions de fait d'une réduction et, partant, la disproportion par rapport au dommage causé (ATF 143 III 1 consid. 4.1 et toutes les références citées).

Dans l'application de l'art. 163 al. 3 CO, qui est une règle obéissant à des considérations d'ordre public et d'abus de droit, il s'impose de ne pas se montrer trop formaliste dans l'examen des exigences d'allégation pesant sur le débiteur. Il suffit qu'il résulte de ses écritures qu'il conteste la peine conventionnelle en considérant que son montant est trop élevé et en alléguant des faits prouvés ou non contestés qui justifient une réduction; lorsque tous les faits pertinents sont prouvés, il n'y a pas échec de la preuve, si bien que la question de la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 C) ne se pose pas (ATF 143 III 1 précité consid. 4.1 *in fine*; MOOSER, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., 2021, n. 6 *ad* art. 163 CO).

Dans le cadre de son appréciation, le juge doit observer une certaine réserve car les parties sont libres de fixer le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO) et les contrats doivent en principe être respectés; une intervention du juge n'est ainsi nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (ATF 133 III 201 précité consid. 5.2; 133 III 43 consid. 3.3.1; MOOSER, *op. cit.*, n. 7 *ad* art. 163 CO).

Une réduction de peine se justifie en particulier lorsqu'il existe une disproportion crasse entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à maintenir la totalité de sa prétention, mesuré concrètement au moment où la violation contractuelle est survenue. Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce; le fait que la peine soit élevée ou supérieure au montant que pourrait réclamer le créancier à titre de dommages-intérêts pour inexécution ne constitue pas d'office un facteur de réduction; en pareil cas, la peine conventionnelle perdrait son sens. Le juge tiendra ainsi compte notamment de l'intérêt du créancier à l'exécution de l'obligation – ce critère étant important puisque, de par sa nature, la peine conventionnelle est censée protéger le créancier – de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, de la situation économique des parties, singulièrement de celle du débiteur. Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties. La protection de la partie économiquement faible autorise davantage une réduction que si sont concernés des partenaires économiquement égaux et habitués des affaires (ATF 133 III 201 précité consid. 5.2; 133 III 43 consid. 3.3.2 et 4.2 ; MOOSER, *op. cit.*, n. 7 *in fine* et 8 *ad* art. 163 CO).

Le pouvoir d'appréciation du juge (art. 163 al. 3 CO; art. 4 CC) se rapporte tant au caractère excessif de la peine qu'à la question de l'étendue de la réduction. Si le juge reconnaît que la peine est excessive, il doit en principe seulement la réduire pour qu'elle ne le soit plus. Autrement dit, il ne doit pas la fixer au montant qu'il estimerait correct (ATF 133 III 201 précité consid. 5.2; MOOSER, *op. cit.*, n. 7 et 9 *ad art.* 163 CO).

8.1.2 Déterminer quel est le contenu d'un contrat est soumis au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b); la forme, le contenu et les clauses d'un contrat s'apprécie selon les principes découlant de l'art. 18 al. 1 CO, principes qui ont déjà été développés précédemment au considérant 3.1.3 *supra* auquel il sera renvoyé.

8.2

8.2.1 En l'espèce, selon l'art. 10.2 des contrats de bail conclus pour chacune des surfaces litigieuses, les parties sont convenues d'une peine conventionnelle de 1'000 fr. par jour en cas de non-respect, par la locataire, de l'obligation d'exploiter les locaux.

Comme retenu par les premiers juges, le *dies a quo* de l'obligation d'exploiter se confond avec celui de l'exigibilité des loyers, à savoir le moment auquel la locataire a reçu toutes les autorisations de construire complémentaires relatives aux terrasses, soit le 13 novembre 2019 pour la surface « *D* », le 21 novembre 2019 pour les surfaces « *E* » et « *F* » et le 12 décembre 2019 pour la surface « *B* ». Par ailleurs, l'obligation d'exploiter les locaux s'est éteinte avec la résiliation des baux, qui ont pris fin le 31 juillet 2020. En effet, contrairement à ce qui a été retenu dans le jugement attaqué, on ne discerne pas comment la locataire pourrait exploiter les locaux au-delà de la date précitée, alors que les baux ont été résiliés de manière anticipée par la bailleuse et que l'appelante a été condamnée à évacuer les lieux, quand bien même les surfaces « *B* », « *E* » et « *F* » n'ont été restituées que tardivement les 18 janvier, respectivement 18 mai 2021, et qu'à la date de la dernière écriture de la bailleuse, le 16 janvier 2026, la surface « *D* » n'avait pas encore été restituée par la locataire.

Ni l'art. 10.2 des baux, ni la volonté des parties *a fortiori*, ne permettait de considérer que la peine conventionnelle trouverait application après la fin des rapports contractuels, alors que la bailleuse peut prétendre à des indemnités pour occupation illicite des locaux ou obtenir des dommages-intérêts pour la perte locative consécutive à la non-restitution des surfaces à la fin du bail.

Compte tenu de ce qui précède, la peine conventionnelle pour la surface « *D* » se chiffre à 261'000 fr., soit 1'000 fr par jour du 13 novembre 2019 au 31 juillet 2020 (261 jours), à 253'000 fr. pour les surfaces « *E* » et « *F* » pour la période du 21 novembre 2019 au 31 juillet 2020 (soit 1'000 fr. x 253 jours) et à 232'000 fr. pour la surface « *B* » pour la période du 12 décembre 2019 au 31 juillet 2020 (soit 1'000 fr. x 232 jours).

L'indemnité totale due par la locataire à titre de peine conventionnelle en faveur de la bailleresse est donc de 746'000 fr.

8.2.2 A teneur de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines conventionnelles qu'il estime excessives. Conformément à la jurisprudence rappelée *supra* au considérant 8.1.1, afin qu'il soit entré en matière sur une réduction, il appartient au débiteur d'alléguer et de prouver les conditions de fait qui justifierait une réduction de la peine conventionnelle.

En l'espèce, s'il est vrai que l'appelante n'avait pas à prendre de conclusion spécifique en réduction dès lors qu'elle a conclu au rejet de toutes les conclusions en paiement formulées par la bailleresse, il ne résulte pas de ses écritures de première instance, ni de celles de seconde instance, qu'elle aurait contesté la peine conventionnelle en considérant que son montant aurait été trop élevé et en alléguant des faits – prouvés ou non contestés – qui justifierait une telle réduction.

En effet, l'appelante s'est contentée d'alléguer avoir été empêchée, sans sa faute, d'exploiter les locaux tantôt en raison de la pandémie du COVID, tantôt au motif du comportement de la bailleresse qui aurait refusé le transfert des baux à un tiers, retardé l'octroi des autorisations de construire des terrasses et résilié abusivement les contrats de bail. Or, ni dans la procédure, ni en amont de celle-ci, soit dans le cadre des échanges de correspondances entre les parties, l'appelante n'a fait valoir – ni même évoqué – le fait que le montant de la peine conventionnelle convenu à 1'000 fr. par jour d'irrespect de l'obligation d'exploiter aurait été trop élevé, respectivement disproportionné, par rapport au dommage causé à la bailleresse. Certes, la locataire avait relevé – dans un courrier adressé à la bailleresse le 20 décembre 2019 – que les contrats de bail prévoyaient « *de nombreuses clauses contradictoires* »; cela n'a toutefois été soulevé qu'en lien avec la condition suspensive prévue par l'art. 34 des baux et avec la question du *dies a quo* de l'exigibilité des loyers. Même à considérer que cet allégué aurait été en lien avec le montant de la peine conventionnelle prévu par l'art. 10.2 des baux, il faudrait admettre que les exigences minimales d'allégation prévues par la jurisprudence fédérale n'auraient pas été réalisées *in casu*.

Compte tenu de ce qui précède, faute d'allégation de l'appelante, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur une réduction de la peine conventionnelle.

En définitive, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera donc annulé et réformé en ce sens que A_____ SA sera condamnée à payer le montant de 746'000 fr. à B_____ AG, à titre de peine conventionnelle.

9. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 97 CO en la déboutant de sa prétention reconventionnelle à l'encontre de la bailleresse en paiement de 500'000 fr., au titre du dommage financier qu'elle aurait subi.

9.1 Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel

puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable. Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, lorsqu'elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore lorsqu'elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (arrêts 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1; 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2; 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4; 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 5.1 et les références).

Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

9.2 En l'espèce, le grief de l'appelante n'est pas développé; il ne contient aucune critique du raisonnement du Tribunal, cette dernière se limitant à affirmer que le dommage allégué serait établi.

Faute de motivation suffisante au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, le grief de l'appelante est irrecevable.

- 10.** 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 recevables l'appel interjeté le 13 juin 2025 par A_____ SA et l'appel joint interjeté le 19 août 2025 par B_____ AG contre le jugement JTBL/471/2025 rendu le 12 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6795/2022.

Au fond :

Annule le chiffre 1, 2^{ème} tiret, et le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Condamne A_____ SA à payer à B_____ AG le montant de 720'000 fr. 30 à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite des locaux de la surface « D », avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 octobre 2022.

Condamne A_____ SA à payer à B_____ AG le montant de 746'000 fr., à titre de peine conventionnelle.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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