

En principe, le bailleur est **libre de résilier le bail**, par exemple pour **adapter la manière d'exploiter son bien** selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts ; cette liberté n'est limitée que par les **règles de la bonne foi** ; il appartient **au locataire** qui veut faire annuler le congé **de prouver** les circonstances permettant de déduire que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, le **bailleur** devant toutefois **collaborer** en motivant la résiliation et en fournissant les documents nécessaires qui permettent d'établir le motif du congé ; en l'espèce, la bailleuse a résilié le contrat à la suite d'un **changement dans sa stratégie commerciale** ; elle entend améliorer le standing du magasin par l'apport de marques haut de gamme ; **l'existence d'un projet suffisamment mûr et élaboré n'est pas exigée**, contrairement à ce qui prévaut en matière de congés notifiés en vue d'importants travaux de rénovation ou d'assainissement, pour permettre de déterminer si la présence du locataire demeure possible durant les travaux ; la volonté de la bailleuse d'adapter la manière d'exploiter son commerce selon ce qu'elle juge le plus conforme à ses intérêts n'est en soi pas critiquable ; son **intérêt à résilier le bail** litigieux apparaît **suffisamment sérieux et concret** ; la validité du congé est donc confirmée (consid. 2 à 4).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales  
Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.  
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

#### Participants à la procédure

X. SA,  
représentée par Me Cyril Aellen,  
recourante,

contre

Z. AG,  
représentée par Me Joachim Lerf,  
intimée.

#### Objet

bail à loyer; congé contraire aux règles de la bonne foi,

recours contre l'arrêt rendu le 6 mars 2017 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/17366/2014 ACJC/243/2017).

#### Faits :

A.

X. SA a pour but l'importation et la livraison en gros de poissons du lac et de mer. Le 5 mai 1995, elle a conclu un contrat avec A. SA, qui consacrait une surface de son magasin principal genevois à la

vente de produits frais («Halles...»); le contrat prévoyait la mise à disposition de X. SA d'un emplacement de vente de 45 m<sup>2</sup>.

A. SA a été reprise par Z. AG. Les «Halles...» ont été transformées en «Food Hall» selon le concept du "shop in shop", plusieurs entreprises et sociétés proposant leurs produits de restauration aux clients du magasin et disposant d'une centaine de places assises.

Le 1er octobre 2003, Z. AG (la bailleuse) et X. SA (la locataire) ont conclu un "contrat de location de locaux commerciaux", par lequel la première mettait à la disposition de la seconde un stand de vente d'environ 45 m<sup>2</sup> et un entrepôt d'environ 6 m<sup>2</sup>; le mobilier et les installations fixes étaient mis à disposition et financés par Z. AG; X. SA y investissait 50'000 fr., mais n'était pas autorisée à procéder à des modifications sans l'accord de Z. AG. X. SA s'engageait à exploiter au sein du «Food Hall» un "Sushi Sashimi/Noodles Curries (Bar & Take-Away) " et devait payer à Z. AG une indemnité fixée à l'origine à 20% du chiffre d'affaires net mais au minimum 200'000 fr. par année. X. SA utilisait le système de caisse de Z. AG; ses employés remettaient le produit de la caisse au service central de Z. SA, dont l'unité de décompte saisissait le chiffre d'affaires, reversé ensuite à X. SA après déduction du pourcentage convenu. Les employés de X. SA devaient porter la tenue de travail du «Food Hall» et le manager de vente de Z. AG, responsable du rayon, pouvait, d'entente avec X. SA, donner des instructions aux collaborateurs de celle-ci, laquelle n'était au surplus pas autorisée à se présenter sous un autre nom que celui de la publicité ou de la promotion des ventes de Z. AG.

Conclu pour une durée indéterminée, le contrat pouvait être résilié par chaque partie en respectant un délai de résiliation de six mois.

Après 2003, X. SA a également ouvert un point de vente de sushis et produits "wok" dans une arcade sise à U..

X. SA loue des locaux de production à V.. En lien avec sa nouvelle activité dans le «Food Hall», elle a agrandi ces locaux en 2003 afin d'y intégrer la production de sushis et a procédé à des investissements entre 2005 et 2015. La production de sushis occupe environ 20% de la surface du site et celle destinée au «Food Hall» représente environ 90% de la production totale.

Sur la quarantaine d'employés de X. SA, vingt personnes sont affectées à l'activité "sushis", soit quatre personnes au lieu de production et seize personnes au «Food Hall»; deux personnes travaillent également au point de vente de U..

Par lettre recommandée du 28 juillet 2014 assortie de la formule officielle en matière de bail, Z. AG a résilié le contrat la liant à X. SA pour le 28 février 2015.

A la demande de motivation de congé formulée par la locataire, la bailleuse a répondu qu'elle souhaitait réviser, d'une manière générale et dans le principe, son concept "shop in shop" à Genève.

B.

Par acte déposé en conciliation le 26 août 2014, X. SA a conclu, principalement, à l'annulation de la résiliation du 28 juillet 2014 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2021. A la suite de l'échec de la conciliation, elle a porté la cause devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.

X. SA faisait valoir que, contrairement à ce qu'elle prétendait, Z. AG n'avait pas réellement l'intention de cesser le concept "shop in shop" et n'avait d'ailleurs présenté aucun projet concret attestant du nouveau concept qu'elle aurait élaboré.

Z. AG a conclu au rejet des conclusions de X. SA. Elle alléguait que sa direction générale avait établi une nouvelle stratégie pour le magasin genevois, consistant à se spécialiser dans la vente de produits de très haute gamme; cette stratégie avait d'abord été mise en oeuvre dans le rayon "confection" et se poursuivait dans le «Food Hall»; d'autres partenaires contractuels avaient vu leur contrat résilié pour le même motif ou le verraient prochainement; des contrats avaient déjà été conclus avec B. ainsi qu'avec C..

En janvier 2016, X. SA a informé le tribunal de la survenance de faits nouveaux. Une de ses employées avait été dénoncée pénalement, notamment pour vol, par la bailleuse et les rapports de travail avaient été résiliés; Z. AG retenait 56% du chiffre d'affaires depuis la mi-décembre 2015 en compensation du dommage causé et X. SA avait déposé des mesures superprovisionnelles et

provisionnelles pour empêcher cette rétention; Z. AG avait résilié le bail pour justes motifs et ce congé extraordinaire, contesté, faisait également l'objet d'une procédure.

Par jugement du 3 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé (ordinaire) notifié par Z. AG et a octroyé à X. SA une prolongation de bail de six ans, échéant le 28 février 2021.

Les deux parties ont interjeté appel. Statuant le 6 mars 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers.

C.

X. SA forme un recours en matière civile. Elle demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal, puis, principalement, d'annuler et de mettre à néant la résiliation du bail du 28 juillet 2014 ou, subsidiairement, de renvoyer la cause aux autorités cantonales pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Z. AG n'a pas été invitée à se déterminer.

Considérant en droit :

1.

L'arrêt attaqué est une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 LTF) par le tribunal supérieur institué comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr., ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390 s.). Le recours est exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions en annulation du congé et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF); il a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi. Le recours est en principe recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

2.

Il n'est plus contesté que les dispositions relatives au bail à loyer s'appliquent au contrat conclu par les parties. **A ce stade, le litige porte sur la validité de la résiliation notifiée par la bailleuse, au regard de l'art. 271 CO.**

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92; 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). **En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail, par exemple pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110; 136 III 190 consid. 2 p. 192) ou dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193).**

**Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi: le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO).** La protection assurée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92; 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

**Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (cf. art. 271 al. 2 CO; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 135 III 112 consid. 4.1 p. 119).** Une motivation lacunaire ou fautive n'implique

pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail; en particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas constatable (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744 s. et l'arrêt cité).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92 s.; 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêt 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1 et les arrêts cités).

En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement (arrêt du 29 août 2017 précité consid. 3.2.3 et l'arrêt cité).

### 3.

3.1. Invoquant l'art. 9 Cst., la recourante se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits et l'appréciation des preuves.

La cour cantonale aurait constaté de manière erronée que la bailleuse avait motivé le congé le 3 juillet 2014 alors qu'il ne l'aurait été qu'un mois plus tard, sur demande du représentant de la locataire après notification de la résiliation dépourvue de toute motivation.

C'est ensuite de manière insoutenable que les juges genevois auraient considéré que le motif allégué résultait de l'appréciation des preuves. La recourante fait valoir qu'en première instance, l'intimée n'a fourni spontanément, avec sa réponse, aucune pièce qui attesterait du projet révisant le concept "shop in shop" invoqué tout d'abord comme motif du congé, ni n'a sollicité l'audition d'aucun témoin. Le fascicule non daté, produit à la suite de l'ordonnance de preuves du Tribunal des baux et loyers, ne démontrerait par ailleurs aucun changement de standing et ne corroborerait dès lors en rien les déclarations de l'administratrice de l'intimée lors de l'interrogatoire des parties. Conformément à l'art. 164 CPC, l'absence de collaboration de la bailleuse aurait dû être prise en considération par l'autorité cantonale.

En outre, les juges précédents auraient retenu la réalité du motif allégué en se fondant uniquement sur les déclarations fluctuantes de l'intimée - qui n'aurait pourtant mis en avant aucun concept tangible ni fait aucune prospection sérieuse - et sans tenir compte des éléments démontrant que ce motif n'était qu'un prétexte qui occultait l'intention spéculative de la bailleuse. La recourante relève à ce sujet la modification dans les explications données, qui auraient porté tout d'abord sur la révision du concept "shop in shop", puis sur l'amélioration du standing. Elle reproche également à la cour cantonale de n'avoir pas pris en considération le témoignage de son ancienne employée, qui avait déclaré dans la procédure pénale la concernant qu'en 2015, la bailleuse lui avait proposé de reprendre le "wok" à la place de la locataire.

3.2. Le Tribunal fédéral est en principe lié par les faits retenus par l'autorité cantonale (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si, d'une part, le recourant démontre, en soulevant expressément et en motivant précisément le grief tiré d'une violation de l'art. 9 Cst., que l'établissement des faits repose sur une appréciation arbitraire des preuves et que, d'autre part, la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 265; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

3.3. Selon les constatations de la cour cantonale, le motif du congé signifié à la recourante réside dans la volonté de l'intimée de vendre à l'avenir à l'emplacement litigieux du «Food Hall» des produits haut de gamme d'une marque de prestige connue du public, conformément à la nouvelle stratégie commerciale adoptée pour l'ensemble du magasin.

Dans sa réponse - que les juges genevois datent du 3 au lieu du 31 juillet 2014 à la suite d'une erreur de plume - à la demande de motivation du congé formulée par la locataire, la bailleresse indique être "en train de réviser d'une manière générale et dans le principe son concept "shop in shop" à Genève". Devant le Tribunal des baux et loyers, l'intimée, par la voix de son administratrice, a confirmé le motif de congé mentionné dans sa réponse au tribunal, qu'elle liait à la nouvelle stratégie de l'entreprise consistant à offrir des produits haut de gamme de marques spécifiques connues dans tout le magasin, y compris dans le «Food Hall».

La Chambre des baux et loyers a retenu que l'intention exprimée par la bailleresse était réelle et que le motif de congé invoqué n'était donc pas un prétexte. Les indices avancés par la recourante ne font pas apparaître cette appréciation comme insoutenable. L'intimée n'a pas manqué de collaborer à l'établissement du motif réel de la résiliation du bail: elle a motivé le congé lorsqu'elle en a été requise par la locataire et, par la suite, elle n'a pas modifié le motif du congé, mais l'a simplement précisé, en indiquant les considérations de relèvement du standing l'amenant à vouloir récupérer l'emplacement consacré jusqu'alors à la vente, sous sa propre enseigne, de sushis et de produits asiatiques. Par ailleurs, même si elle ne contient pas les changements concrets envisagés dans le «Food Hall», la plaquette produite par l'intimée confirme bien, notamment par l'intitulé parlant du projet "Trading-up Geneva", la volonté générale de l'entreprise de dédier à des marques haut de gamme les espaces de vente du magasin genevois. Il est du reste établi que la bailleresse a déjà mis en oeuvre sa nouvelle stratégie dans le «Food Hall» en consacrant deux emplacements à la vente de produits de marque haut de gamme (B. et C.). Face à ces éléments, la déclaration de l'ancienne employée de la recourante, prétendument pressentie en 2015 par l'intimée pour reprendre le "wok" à la place de la locataire, n'était manifestement pas propre à démontrer le caractère fallacieux du motif de congé invoqué, étant précisé que l'intéressée était entendue devant le Ministère public alors qu'elle était poursuivie pour des détournements au préjudice des deux parties.

C'est dès lors sans arbitraire que la cour cantonale a établi en fait le motif du congé signifié à la locataire. Le premier moyen du recours se révèle mal fondé.

#### 4.

Dans un second grief, la recourante fait valoir une violation de l'art. 271 CO. A son sens, le motif de congé allégué par l'intimée n'est pas digne de protection.

4.1. Dans un premier temps, la recourante revient sur la réalité du motif de congé invoqué, lequel ne constituerait qu'un prétexte fallacieux; elle soutient que le but de la bailleresse était, en résiliant le bail, de s'approprier la clientèle de la locataire, ce qui est abusif.

Ce faisant, la recourante remet en cause, sous le couvert de l'art. 271 CO, le motif du congé tel que constaté par la cour cantonale à la suite d'une appréciation des preuves dénuée d'arbitraire, comme on vient de le voir (consid. 3.3). Le grief est irrecevable dans cette mesure.

4.2. Dans la seconde articulation du moyen fondé sur la violation de l'art. 271 CO, la recourante considère comme abusif le motif de congé résidant dans la volonté d'offrir des produits alimentaires de marque et d'une gamme supérieure, "en raison de son manque de sérieux et de son caractère vague". Elle se prévaut à cet égard de deux arrêts du Tribunal fédéral. D'une part, le projet de la bailleresse pour l'emplacement litigieux ne serait pas suffisamment mûr et élaboré (cf. ATF 140 III 496). D'autre part, le changement de standing souhaité par l'intimée, impliquant un changement d'exploitant, ne répondrait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail (cf. arrêt 4A\_529/2014 du 23 janvier 2015).

**L'exigence d'un projet suffisamment mûr et élaboré au moment de la résiliation du bail a été posée par la jurisprudence en rapport avec des congés notifiés en vue de travaux de transformation ou**

**de rénovation; dans ces cas-là, le projet en cause doit permettre en effet de constater concrètement si la présence du locataire entrave les travaux ou engendre des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 p. 499; 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93; cf. également consid. 4.2 non publié de l'ATF 143 III 344). Le présent cas ne s'inscrit pas du tout dans une telle constellation, de sorte que la jurisprudence invoquée par la recourante ne lui est d'aucun secours.**

**Cela étant, le congé litigieux a été donné à la suite d'un changement dans la stratégie commerciale de la bailleuse, qui entend améliorer le standing du magasin par l'apport de marques haut de gamme, y compris dans le secteur alimentaire. La bailleuse cherche ainsi à adapter la manière d'exploiter son commerce selon ce qu'elle juge le plus conforme à ses intérêts, ce qui n'est en soi pas critiquable. Cette démarche se traduit concrètement par la renonciation à offrir, sous la propre enseigne de l'intimée, des sushis et autres produits asiatiques aisément accessibles ailleurs, au profit de produits alimentaires vendus sous une marque prestigieuse spécifique. Contrairement au cas envisagé dans l'arrêt du 23 janvier 2015 invoqué par la recourante, l'intérêt de la bailleuse à résilier le bail apparaît ainsi suffisamment sérieux et concret.**

C'est le lieu de préciser que les circonstances examinées dans l'arrêt susmentionné ne sont pas comparables au cas présent. En effet, le bailleur ayant notifié le congé n'était pas, comme en l'espèce, un commerçant désireux d'améliorer le standing de son entreprise, mais cherchait à adapter "l'image" de son bien immobilier à l'évolution du quartier qui avait vu plusieurs entreprises prestigieuses s'y implanter récemment; or, ce motif ne répondait pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail portant sur un établissement public, dès lors que le bailleur ne prévoyait pas de modifier la destination des locaux, qu'il ne mettait pas en avant des considérations économiques et qu'une mutation très importante du quartier n'était pas établie (consid. 3).

En conclusion, il apparaît que le congé ordinaire notifié par l'intimée répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il ne contrevient dès lors pas aux règles de la bonne foi. Il s'ensuit que la cour cantonale n'a pas méconnu l'art. 271 CO en n'annulant pas la résiliation du 28 juillet 2014.

5.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 24 janvier 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Godat Zimmermann