

Tribunal fédéral – 4A_417/2022
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 25 avril 2023

Conclusion ; commercial ;
défauts ; loyer

Production d'expertises en
procédure ; surface de la
chose louée ; interprétation
du contrat ; règle *in dubio
contra stipulatorem*

Art. 18, 253, 257, 258 ss CO

Dans une procédure de recours ou d'appel, la **production d'expertises juridiques ou d'avis de droit est admissible si elle intervient dans le délai qui s'applique pour contester la décision** – délai durant lequel les griefs doivent être présentés de manière complète. L'éventuel deuxième échange d'écritures n'est en revanche destiné ni à compléter une motivation insuffisante ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel (consid. 3.1).

Une chose louée est notamment affectée d'un défaut lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise ; il peut en aller ainsi lorsque la surface louée mentionnée dans le contrat est supérieure à la surface réelle des locaux loués. Pour déterminer si tel est le cas, le contrat doit être interprété (consid. 5.1).

Pour interpréter une clause contractuelle, le tribunal doit d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). Il pourra tenir compte d'indices, comme les déclarations des parties et le contexte général. **Si le tribunal ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il devra recourir à l'interprétation normative (ou objective),** à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Dans ce contexte, le sens du texte n'est pas forcément déterminant (consid. 5.2).

La règle *in dubio contra stipulatorem* ne peut trouver application lorsque l'interprétation objective a permis de dégager la volonté des parties. En outre, le Tribunal fédéral souligne qu'il serait douteux de faire recours à cette règle dans le cas présent, étant donné que, même si le texte des contrats a été rédigé par la bailleuse, les contrats ont été discutés page par page et ont été vérifiés par un juriste de la société locataire (consid. 6.2.2).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux
Jametti, Présidente, Ruedi et May Canellas.
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Jacques Roulet, avocat,
recourante,

contre

Communauté des copropriétaires de Y.,
soit pour elle toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier de l'immeuble sis [...],
représentée par Me Myriam de la Gandara-Cochard et Me Olivier Adler, avocats,
intimée.

Objet

bail commercial; surface déterminante pour le calcul du loyer; défaut; erreur,

recours contre l'arrêt rendu le 22 août 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/24340/2018, ACJC/1061/2022).

Faits :

A.

A.a. L'immeuble sis [...], est propriété de plusieurs personnes physiques et morales (environ 100) dont les noms ou raisons sociales figurent sur l'extrait du Registre foncier de l'immeuble en question et qui composent la Communauté des copropriétaires de Y. (ci-après: la Communauté des copropriétaires ou la bailleuse).

Les zones communes de cet immeuble commercial abritent notamment un bureau d'accueil et d'information, un centre de contrôle avec des agents de sécurité, des zones de détente et de repos avec accès wifi, une cafétéria, des toilettes publiques, un bureau de poste, un service bancaire et un parking payant au sous-sol. **La surface totale de l'immeuble est de 32'377,52 m², sans tenir compte des surfaces du "Z.", le bâtiment dans lequel se trouve l'hôtel [...]. Les surfaces communes occupent 4'422,79 m², soit 13,66 % de la surface totale; le solde de 27'954,73 m² est réparti en surfaces louées.**

A.b. A. SA (ci-après: la banque ou la locataire) a pris à bail des locaux situés aux 7ème étage, 6ème étage et rez-de-chaussée de l'immeuble précité. Les surfaces louées ont été modifiées au cours du temps en fonction des besoins de la banque.

Les contrats ont été négociés, pour la banque, par B., accompagnée d'un collègue juriste, et, pour la bailleuse, par la régie C. SA (ci-après: la régie), soit pour elle D., son directeur d'alors, également copropriétaire de l'immeuble.

A.b.a. Le premier contrat, conclu le 14 novembre 2005, porte sur des locaux à usage de bureaux au 7ème étage.

L'article 1.1., sous l'intitulé "Définition des surfaces", débute ainsi:

" Le bailleur loue au preneur, dans l'immeuble commercial susmentionné, les surfaces suivantes dont l'emplacement et les dimensions sont définis sur le plan annexé. Sont réservées d'éventuelles modifications mineures dans la conception générale. "

Cet article mentionne ensuite que "la surface brute louée" est d'"environ" 251 m², que le loyer par m² est de 480 fr. et que le loyer annuel total est donc de 120'480 fr., montant repris à l'article 4.2. Le loyer annuel est indexé à l'indice officiel suisse des prix à la consommation (ISPC) (article 4.3.1.).

Le plan annexé met en évidence en jaune la surface objet du bail et indique en titre "7ème étage - Bloc H" "Surface d'environ 251 m²".

Sous l'intitulé "Mesure des surfaces", l'article 1.2. a la teneur suivante :

" Les surfaces définitives sont calculées sur le module général définissant un élément de faux-plafond standard Y. Les modules en limite du périmètre intérieur du bâtiment sont mesurés jusqu'à l'axe des murs ou parois de séparation. Les modules en limite du périmètre en façade sont mesurés jusqu'à l'axe du double-vitrage intérieur. Les surfaces des zones communes sont réparties proportionnellement à la surface louée. Toute différence de surface par rapport à celle figurant à l'article 1.1. donnera lieu à une correction de la surface par avenant annexé au présent bail. "

L'article 4.4. précise que les frais annexes et les frais généraux, arrêtés à 13'800 fr. par année, ne

sont pas compris dans le loyer et sont à la charge du locataire. Les frais annexes (article 4.4.1.) sont les frais d'exploitation des locaux loués (chauffage, climatisation, aération, consommation d'eau). Les frais généraux (article 4.4.2.) comprennent des frais communs comme les coûts de nettoyage, entretien, conciergerie et gérance de toutes les pièces, surfaces, installation et aménagements qui concernent l'immeuble commercial comme entité, par exemple les passages publics communs, les escaliers roulants et ascenseurs, les toilettes publiques communes, les espaces verts ou encore le chauffage, le rafraîchissement et la consommation d'eau des zones communes.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans à partir du 1^{er} décembre 2005, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée douze mois avant l'échéance.

Six avenants ont été signés par la suite, étendant la surface louée ou modifiant le loyer convenu par m².

A.b.b. Le deuxième bail, conclu le 23 juin 2008, porte sur des locaux à usage de bureaux au 6^{ème} étage. Hormis la surface, le loyer et les charges, les dispositions de ce contrat, notamment les articles 1.1., 1.2. et 4.4., sont identiques à celles du premier bail.

Le contrat indique une "surface d'environ 762 m²". Le plan annexé met en évidence en jaune la surface objet du bail et mentionne en titre "6^{ème} étage - Bloc H" "Surface d'environ 762 m²".

Le loyer annuel, indexé à l'ISPC, est fixé à 460 fr. par m², soit à 350'520 fr. compte tenu de la surface de 762 m². Les charges s'élèvent à 43'440 fr. par an.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans à partir du 1^{er} septembre 2008, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée douze mois avant l'échéance.

Par avenant du 14 février 2013, les parties ont convenu de la restitution d'une surface de 291 m² environ, ramenant ainsi la surface louée à 471 m² et le loyer à 213'768 fr.

A.b.c. Le troisième contrat, conclu le 27 août 2010, porte sur la location de trois surfaces au rez-de-chaussée, dénommées "entrée surface avant", "entrée surface arrière" et "bureaux, lots 11". Les locaux loués sont à usage de bureaux, sauf la partie "entrée surface arrière" destinée au dépôt, stockage, activités télévisuelles.

Ce contrat reprend les articles 1.1. et 1.2. des premiers contrats, sous les numérotations 2.1. et 2.3. Les frais annexes et généraux ont été remplacés par les "frais accessoires" (article 5.4.1.). L'article 2.2. précise que le droit de disposer des murs, des façades, des toitures et des locaux communs qui jouxtent les locaux loués revient exclusivement à la bailleuse.

Les surfaces indiquées dans le contrat sont d'environ 150 m², 179 m² et 199 m². Les deux plans annexés mettent en évidence en jaune les surfaces objets du bail et mentionnent en titre "surface d'environ 329 m²" et "surface d'environ 199 m²".

Le loyer annuel de l'"entrée surface avant" est fixé à 250 fr. par m², soit 37'500 fr. compte tenu de la surface de 150 m²; les charges annuelles sont de 62 fr. par m², soit 9'300 fr. Le loyer annuel de l'"entrée surface arrière" est fixé à 150 fr. par m², soit 26'844 fr. compte tenu de la surface de 179 m²; les charges annuelles se montent à 15 fr. par m², soit 2'688 fr. Le loyer annuel des "bureaux lots, 11" est fixé à 150 fr. par m², soit 29'844 fr. compte tenu de la surface de 199 m²; les charges annuelles s'élèvent à 62 fr. par m², soit 12'336 fr. Le loyer annuel total, indexé à l'ISPC, est ainsi de 94'188 fr.

A.c. En juin 2011, la banque a envisagé de louer des surfaces supplémentaires au rez-de-chaussée, dans la partie dite "Z.". Dans le cadre des discussions, elle a fait observer à la régie une différence de surface de 130 m² entre celle communiquée et celle calculée par elle-même. Elle se déclarait d'accord de louer les locaux, en tenant compte de ses propres mesures, à 200 fr. le m² pour la surface de 590 m² et à 140 fr. le m² pour la surface de 172 m², loyers incluant notamment la privatisation de l'accès aux ascenseurs et au jardin ainsi que la construction d'un escalier en colimaçon.

La régie, par un courriel de D. du 30 juin 2011, a répondu que les surfaces se calculaient sur la base de la surface brute, et non nette, et que la définition de la surface brute prenait en compte toute la surface à partir du vitrage intérieur plus une participation aux zones communes de 13,66 % sans aucune exception.

Ce bail n'a finalement pas été conclu.

A.d. A la suite d'une requête en diminution de loyer au motif de la baisse de l'ISPC, les parties ont signé une convention, entérinée par la Commission de conciliation le 25 juin 2013, prévoyant notamment que le loyer annuel était réduit, dès le 1^{er} janvier 2013, à 397'020 fr. pour les locaux sis au 7^{ème} étage, à 345'840 fr. pour les locaux sis au 6^{ème} étage et à 93'912 fr. pour les locaux situés au rez-de-chaussée. La convention précise que "moyennant le respect de ce qui précède, les parties déclarent n'avoir plus de prétention à faire valoir l'une envers l'autre".

Par avis des 8 et 11 novembre 2016, le loyer a été réduit, dès le 1^{er} janvier 2017, à 392'604 fr. pour les locaux du 7^{ème} étage, à 211'272 fr. pour ceux du 6^{ème} étage et à 92'808 fr. pour ceux du rez-de-chaussée, afin de tenir compte de la baisse de l'ISPC.

A.e. En été 2018, après avoir été informée par une autre locataire d'une différence entre la surface réelle des locaux et celle indiquée dans le contrat, la banque a mandaté un bureau d'architecte pour calculer les surfaces des locaux qu'elle louait.

Les mesures ont mis en évidence, pour chaque étage, une différence entre les surfaces brutes réelles et celles figurant sur les baux. La surface des locaux loués au 7^{ème} étage était de 749,06 m² au lieu des 860 m² mentionnés dans le contrat, soit une différence de 110,94 m² représentant 12,9 %; la surface du 6^{ème} étage était de 396,58 m² au lieu des 471 m² mentionnés dans le bail, soit une différence de 74,42 m² représentant 15,8 %; la surface totale du rez-de-chaussée était de 472,17 m² au lieu des 528 m² mentionnés dans le contrat, soit une différence de 55,83 m² représentant 10,57 %.

Selon l'architecte, la différence entre la surface réelle et la surface indiquée dans le bail s'expliquait soit par la prise en compte de m² communs fictifs dans les m² bruts réels indiqués dans le contrat, soit par une erreur de calcul.

Par courrier du 19 septembre 2018, la locataire a fait part à la régie des différences de surfaces constatées, ayant entraîné, selon elle, le paiement de loyers et charges excessifs. Tout en réservant la question du dol ou de l'erreur essentielle, **elle a sollicité de la régie qu'elle lui soumette une proposition de dédommagement pour le passé et une adaptation des loyers et charges pour le futur.** La régie a refusé d'entrer en matière, au motif que l'architecte mandaté par la locataire avait probablement calculé les surfaces sur des bases différentes de celles prévues par les contrats, en omettant les surfaces communes, lesquelles étaient réparties proportionnellement à la surface louée.

A.f. A partir de décembre 2018, la banque a payé des loyers réduits de 25 % de son propre chef.

La bailleresse a introduit des poursuites à l'encontre de la locataire et des commandements de payer ont été notifiés à celle-ci pour les parts impayées de loyer des mois de décembre 2018 à juillet 2019.

A la suite des oppositions formées par la locataire, la bailleresse a introduit des requêtes en mainlevée provisoire auprès du Tribunal de première instance du canton de Genève les 12 mars, 28 mai, 1^{er} juillet et 28 août 2019.

B.

B.a. A la suite de l'échec de la conciliation, la locataire a déposé le 21 juin 2019 devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève trois demandes à l'encontre de la Communauté des copropriétaires. En dernier lieu, ses conclusions tendaient à ce que le tribunal:

- constate que la surface locative des locaux du 7^{ème} étage est de 749,06 m² et non de 860 m²;
- dise que le loyer annuel total et l'acompte de charges annuel total pour les locaux du 7^{ème} étage sont de 341'960 fr. 87, respectivement 41'198 fr. 30 et réduise le loyer annuel et l'acompte de charges annuel total à ces montants;
- condamne la Communauté des copropriétaires à payer à la banque la somme de 572'987 fr. 35 avec intérêts à 5 % l'an à compter de la date moyenne entre le 1^{er} novembre 2008 et l'entrée en force du

- jugement, sous imputation de la somme de 114'804 fr. 04 déjà compensée;
- constate que la surface locative des locaux du 6ème étage est de 396,58 m² et non de 471 m²;
 - dise que le loyer annuel total et l'acompte de charges annuel total pour les locaux du 6ème étage sont de 177'889 fr. 92, respectivement 22'612 fr. 99 et réduise le loyer annuel et l'acompte de charges annuel total à ces montants;
 - condamne la Communauté des copropriétaires à payer à la banque la somme de 381'377 fr. 32 avec intérêts à 5 % l'an à compter de la date moyenne entre le 10 novembre 2008 et l'entrée en force du jugement, sous imputation de la somme de 46'972 fr. 75 déjà compensée;
 - constate que la surface locative globale du 6ème étage restituée le 28 février 2013 était de 245,02 m² et non de 291 m²;
 - condamne la Communauté des copropriétaires à payer à la banque la somme de 102'965 fr. 68, avec intérêts à 5 % l'an dès la date moyenne du 17 décembre 2010;
 - constate que les surfaces locatives des locaux du rez-de-chaussée sont au total de 472,17 m² et non de 528 m², soit de 134,14 m² et non de 150 m² pour la partie "entrée surface avant", de 160,07 m² et non de 179 m² pour la partie "entrée surface arrière", de 177,96 m² et non de 199 m² pour la partie "bureaux, lots 11";
 - dise que le loyer annuel total et l'acompte de charges annuel total sont:
 - pour la partie "entrée surface avant", de 33'046 fr. 73 pour le loyer et 8'316 fr. 68 pour les charges,
 - pour la partie "entrée surface arrière", de 23'651 fr. 94 pour le loyer et 2'401 fr. 05 pour les charges,
 - pour la partie "bureaux, lots 11", de 26'300 fr. 71 pour le loyer et 11'033 fr. 52 pour les charges,
 et réduise le loyer annuel total et les acomptes de charges annuels totaux à ces montants;
 - condamne la Communauté des copropriétaires à payer à la banque la somme de 97'798 fr. 41 avec intérêts à 5 % l'an à compter de la date moyenne entre le 1^{er} janvier 2011 et l'entrée en force du jugement, sous imputation de la somme de 32'364 fr. 58 déjà compensée;
 - condamne la Communauté des copropriétaires à restituer à la banque:
 - 8'896 fr. 57 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2018 pour le trop-perçu de loyer et d'acompte de charges pour le mois de novembre 2018 ainsi que
 - 26'689 fr. 71 avec intérêts à 5 % l'an dès la date moyenne du 16 mars 2020, pour le trop-perçu de loyers et d'acomptes de charges pour les mois de février à avril 2020 inclus.

A l'appui de son action, la locataire invoque principalement l'exécution du contrat, subsidiairement les défauts de la chose louée et, encore plus subsidiairement, l'erreur.

Les trois causes ont été jointes.

La bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions. Elle a produit les plans du bâtiment établis en janvier 2019 par un bureau d'ingénieurs, lequel avait procédé au calcul du ratio des surfaces communes par rapport aux surfaces privatives et confirmé un ratio de 13,66 %, surfaces du "Z." exclues. Elle a également allégué que le calcul des surfaces litigieuses au moyen du logiciel Speedikom FM, en incluant le pourcentage de participation aux surfaces communes de 13,66 %, laissait apparaître des surfaces brutes de 834,44 m² pour le 7ème étage, 452,65 m² pour le 6ème étage et 525,35 m² pour le rez-de-chaussée.

B.b. Par jugement du 19 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers a rejeté les demandes, après avoir rectifié la qualité de la partie demanderesse en ce sens que la "Communauté des copropriétaires" devenait la "Communauté des copropriétaires, soit pour elle toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier de l'immeuble sis [...].

B.c. La locataire a interjeté appel. Avec sa réplique, elle a produit deux avis de droit.

La bailleresse a conclu notamment à l'irrecevabilité de ces avis de droit et produit elle-même deux avis de droit avec sa duplique.

Par arrêt du 22 août 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance.

C.

La locataire interjette un recours en matière civile et reprend à titre principal les conclusions formulées devant les instances cantonales. Son mémoire est accompagné des deux avis de droit produits en procédure cantonale, dont l'un a été complété après le prononcé de l'arrêt attaqué.

Dans sa réponse, la bailleresse conclut au rejet du recours. En plus d'un avis de droit rédigé à la suite de la décision entreprise, elle produit les deux avis de droit déposés devant l'autorité d'appel et le complément de l'un d'eux établi ultérieurement.

La recourante a déposé une réplique, suivie d'une duplique de l'intimée.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. exigée pour les litiges du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente (ATF 137 II 313 consid. 1.4; 135 III 397 consid. 1.4). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme une autorité de première instance le ferait, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4; 139 I 229 consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception au sens de l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées. Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des

preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

3.

Dans un premier moyen, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé son droit d'être entendue au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. et de l'art. 53 al. 1 CPC en déclarant irrecevables les deux avis de droit qu'elle a déposés avec sa réplique. La Cour de justice aurait ainsi écarté pas moins de 35 pages de la réplique, sans traiter les arguments juridiques qui étaient développés. Ce faisant, elle aurait ignoré plusieurs griefs importants, ce qui constituerait un déni de justice formel et une grave violation du droit d'être entendu de la recourante.

3.1. Que ce soit devant le Tribunal fédéral ou en appel, la production d'expertises juridiques ou d'avis de droit destinés à étayer l'argumentation juridique d'une partie est admissible pour autant qu'elle intervienne dans le délai de recours ou d'appel (ATF 138 II 217 consid. 2.3 et 2.5; arrêts 4A_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2; 4A_511/2008 du 3 février 2009 consid. 2; déjà sous l'OJ, ATF 126 I 95 consid. 4b). **En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel** (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les arrêts cités; arrêt 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

3.2. Vu les explications données par la recourante, les avis de droit déposés avec la réplique ne constituaient manifestement pas une simple prise de position sur la réponse de l'intimée, mais bien le développement ou le complètement de l'argumentation juridique à la base de l'appel. En application des principes rappelés ci-dessus, **la cour cantonale pouvait déclarer ces pièces irrecevables** sans violer le droit d'être entendu de la recourante.

4.

L'action de la locataire se fonde sur un fait établi, à savoir que les surfaces réelles des locaux commerciaux loués sont inférieures à celles indiquées dans les trois baux en cause et les plans annexés.

En premier lieu, la recourante a agi en réduction du loyer et en restitution du trop payé en invoquant l'exécution du contrat et les dispositions applicables en cas de défaut initial de la chose louée (art. 258 al. 3, art. 259a al. 1 let. b, art. 259d CO). A titre subsidiaire, elle s'est prévalue d'une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO.

Pour déterminer si les choses louées étaient affectées d'un défaut dès l'origine, la cour cantonale a interprété les contrats - à la teneur similaire sur le point litigieux - selon le principe de la confiance, faute d'avoir pu établir une volonté réelle et commune des parties. Au terme de cette interprétation objective, elle a conclu que la surface en m² figurant dans les contrats et les plans - désignée sous l'appellation " surface contractuelle " - et servant à déterminer le loyer, incluait non seulement les locaux loués eux-mêmes (" surface privative "), mais également une part proportionnelle des zones communes. **La cour cantonale retient ainsi que les contrats conclus entre les parties l'ont été pour les surfaces et aux prix du m² figurant dans les contrats.** Selon le propre calcul de la locataire, ce sont des ratios de 10,57 % pour le rez-de-chaussée, de 15,8 % pour le 6ème étage et de 12,9 % pour le 7ème étage, qui font partie du loyer pour l'usage des parties communes; le ratio de 13,66 % invoqué par la bailleuse ne peut pas être appliqué aux contrats, car ceux-ci ne le mentionnent pas et il n'est pas prouvé qu'il ait été articulé lors des négociations. Comme la locataire a disposé des surfaces prévues contractuellement, les choses louées ne sont pas entachées de défauts.

Contrairement aux premiers juges, la cour cantonale a jugé ensuite que la locataire pouvait invoquer

l'erreur essentielle et se prévaloir de la nullité partielle des contrats, même si elle avait d'abord fondé sa prétention sur les défauts de la chose louée. Selon l'arrêt attaqué, l'erreur de la recourante - qui n'avait pas envisagé que les surfaces mentionnées dans les contrats comportaient un pourcentage relatif aux zones communes de 13,66 % - ne portait toutefois pas sur un élément subjectivement essentiel, dès lors que la locataire n'avait pas cherché à connaître cette proportion lors de la conclusion des trois contrats. Par surabondance, la Chambre des baux et loyers considère qu'en agissant en 2018, la locataire n'a pas invalidé les contrats dans le délai d'une année prévu par l'art. 31 CO, puisqu'elle avait été clairement informée par la bailleuse en 2011, lors de pourparlers en vue de la conclusion d'un autre contrat, du fait que l'ensemble des baux de l'immeuble, sans exception, comprenaient une participation aux zones communes de 13,66 % dans le calcul des surfaces.

5.

5.1. Aux termes de l'art. 258 al. 3 let. a CO, le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer selon l'art. 259a al. 1 let. b et l'art. 259d CO si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage.

La chose louée est défectueuse notamment lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en référence à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La superficie mentionnée dans le contrat est susceptible d'être une qualité promise par le bailleur, de sorte qu'une surface réelle inférieure des locaux loués peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer (cf. arrêt 4A_465/2010 du 30 novembre 2010 consid. 6). Déterminer si tel est le cas suppose d'interpréter le contrat, notamment en recherchant quel sens les parties ont donné à la notion de surface (cf. CHRISTIAN EICHENBERGER, Der Flächenbegriff im Mietrecht, in MRA 2013 p. 14).

5.2. En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, 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. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

S'il ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre, le juge doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. La détermination de la volonté objective des parties est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut toutefois se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît

limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

6.

Sous l'angle du défaut de la chose louée, la question est de savoir si la bailleuse a promis à la locataire que la surface des locaux loués à usage de bureaux essentiellement ("surfaces privatives") correspondait aux superficies indiquées dans les contrats.

6.1. Selon l'arrêt attaqué, la volonté réelle de la bailleuse était d'intégrer dans la surface déterminante pour le calcul du loyer au m² la superficie des locaux loués ainsi qu'une part proportionnelle des zones communes mises à disposition des locataires de l'immeuble. Pour établir cette volonté en fait, la cour cantonale s'est fondée avant tout sur la clause des baux répartissant les surfaces des zones communes proportionnellement à la surface louée et sur les déclarations de D., copropriétaire de l'immeuble et représentant de la régie agissant pour la bailleuse lors de la négociation des contrats, selon lequel les m² indiqués dans les contrats correspondaient aux surfaces louées, plus une augmentation de 13,66 % liée aux zones communes; les employés de la régie entendus comme témoins ont également rapporté que la manière sus-décrite de fixer le loyer était identique pour tous les baux de l'immeuble, rédigés de manière analogue. Par ailleurs, l'autorité précédente retient que la locataire ne voulait pas payer de loyer pour l'usage non privatif des zones communes, " à tout le moins pour un montant représentant 13,66 % du loyer ", de sorte qu'une volonté réelle et commune des parties lors de la conclusion des baux n'est pas démontrée.

6.1.1. Selon la recourante, la Chambre des baux et loyers a établi la volonté réelle de la bailleuse sur la base d'une appréciation arbitraire des preuves. La locataire demande tout d'abord un complètement de l'état de fait sur deux points. D'une part, l'arrêt attaqué ne ferait pas mention de faits pertinents qui seraient prouvés par les pièces 2, 7 et 10 dem. et 27 et 28 déf., à savoir que la surface privative louée par E. Sàrl serait identique à celle mentionnée dans son bail, lequel comprend pourtant une clause identique à celle des contrats litigieux. D'autre part, la cour cantonale n'aurait pas relaté un passage déterminant du témoignage de F., évoqué dans la décision entreprise, soit que la régie n'avait fait aucune mention des surfaces communes lorsque ce directeur de la locataire en cause l'avait interpellée en 2018 au sujet d'une différence entre la surface indiquée sur le bail et la surface réelle. Ces éléments tendraient à démontrer que la bailleuse n'avait pas envisagé, avant le début de la présente procédure, une majoration des surfaces louées pour tenir compte de l'usage des surfaces communes, ce qui ressortirait également du fait que la bailleuse a fait calculer par un bureau d'ingénieurs seulement en 2019 le procédé permettant d'ajouter un ratio aux surfaces privatives mentionnées dans le bail. En se limitant aux déclarations du représentant de la régie, qui plus est copropriétaire et donc intéressé à l'issue de la procédure, et aux témoignages des collaborateurs de la régie, la cour cantonale aurait omis arbitrairement des faits pertinents démontrant que la volonté de la bailleuse n'était pas d'inclure une partie des surfaces communes dans les m² indiqués sur les contrats et les plans.

6.1.2. Pour déterminer la volonté réelle de la bailleuse, la cour cantonale est partie logiquement des termes utilisés par l'intéressée elle-même, représentée par la régie, dans les contrats qu'elle a soumis à la future locataire. Concernant la mesure des surfaces, l'article 1.2. du premier contrat prévoit entre autres que "les surfaces des zones communes sont réparties proportionnellement à la surface louée", formule reprise dans les deux autres contrats. Les déclarations de D., négociateur des contrats pour la bailleuse, étaient manifestement un élément de preuve important pour comprendre le sens donné à ladite formule par l'intimée elle-même. Le fait qu'il soit lui-même copropriétaire de l'immeuble n'enlève rien à la force probante de ses déclarations, bien au contraire. Le directeur de la

régie a déclaré en audience ce qu'il avait déjà indiqué à la locataire dans un courriel de juin 2011, soit que l'intention de la bailleresse était d'inclure dans les surfaces mentionnées dans les contrats litigieux, comme dans les autres baux conclus par la Communauté des copropriétaires, une partie des surfaces communes dans la proportion de 13,66 % de la surface louée. Ce ratio ou, en tout cas, la prise en compte d'une part proportionnelle des zones communes dans les surfaces indiquées dans les contrats, ont été confirmés par deux employés de la régie entendus comme témoins. De ces éléments, la cour cantonale pouvait à tout le moins déduire que, dans la conception de la bailleresse, les m² indiqués dans les contrats litigieux ne coïncidaient pas avec la superficie des locaux loués. Que tel ne soit éventuellement pas le cas dans un autre bail contenant la même clause susmentionnée ou que la régie n'ait pas invoqué cette clause envers un autre locataire qui demandait des explications sur une différence de surfaces, ne sont pas des faits propres à faire apparaître comme insoutenable l'appréciation des preuves à laquelle la cour cantonale s'est livrée à propos de la volonté réelle de l'intimée.

C'est donc sans arbitraire que l'autorité précédente a constaté l'absence d'une volonté réelle commune des parties au sujet de la notion de surface déterminante pour calculer le loyer.

6.2. Dans le cadre de l'interprétation objective des contrats, la Chambre des baux et loyers a attribué une importance décisive à la phrase précitée de l'article 1.2. stipulant que " les surfaces des zones communes sont réparties proportionnellement à la surface louée ": cette formule signifie que sont inclus dans les m² contractuels, des m² ne se rapportant pas à la surface privative louée. Pour la cour cantonale, l'identité entre les surfaces indiquées sur les contrats et celles figurant sur les plans ne suffit pas à réduire à néant le fait que les contrats mentionnent expressément qu'une partie de la surface contractuelle inclut un pourcentage des zones communes. A la lecture des contrats, un cocontractant de bonne foi devait ainsi comprendre que la bailleresse avait la volonté de faire payer un loyer pour l'usage non privatif des zones communes.

6.2.1. La recourante se plaint d'une violation de l'art. 18 CO et de l'interdiction de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst.

En premier lieu, elle demande à la cour de céans de compléter l'état de fait. La cour cantonale aurait arbitrairement omis de tenir compte de deux faits pertinents pour interpréter les contrats selon le principe de la confiance. Il s'agirait d'une part du fait - allégué et démontré par la pièce 24 dem. - que le prix au m² proposé au moment de la conclusion du bail initial se situerait dans la fourchette élevée pour la catégorie des locaux dits " supérieurs ". D'autre part, l'autorité précédente aurait dû mentionner dans son arrêt l'article 8.5. du premier bail, lequel précise que " le locataire loue une surface de 251 m² contiguë à une surface de 61 m² (en vert) côté [...] et 184 m² (en bleu) côté [...] qui ne peuvent être accessibles que par la surface louée ".

Cela étant, dans son interprétation objective des contrats, la cour cantonale aurait fait primer une phrase prétendument peu claire - contenue dans une clause sur la manière de mesurer les surfaces - sur l'article 1.1. et sur le plan annexé faisant partie intégrante du contrat qui, eux, définissent clairement la surface louée (ou privative), à l'instar de l'art. 8 al. 5 du premier contrat. La recourante observe à ce propos que la clé de répartition des surfaces communes ne figure même pas dans les baux litigieux, qui prévoient pourtant un loyer au m². Elle ne voit d'ailleurs pas ce qui justifierait objectivement de recourir au système atypique consistant à ajouter à la surface louée des m² fictifs non déterminés, avec pour conséquence de faire payer à la locataire un loyer au m² - déjà élevé pour ce type de locaux - identique pour les surfaces communes et pour les surfaces dont elle a l'usage exclusif.

A titre subsidiaire, la recourante invoque la règle in dubio contra stipulatorem. Au cas où l'interprétation objective ne permettrait pas de dégager le sens des baux litigieux, il reviendrait à la bailleresse, partie forte ayant rédigé les contrats, et non à la locataire, de subir les conséquences du manque de clarté de l'article 1.2. et, partant, de retenir que les m² qui figurent dans les baux correspondent à la surface privative.

6.2.2. Vu la teneur similaire des dispositions contractuelles à interpréter, la cour de céans se référera ci-après aux articles du premier bail conclu entre les parties, portant sur les bureaux du 7ème étage. L'objet du bail est décrit aux articles 1.1. et 1.2. Du texte du seul article 1.1. sur la " Définition des surfaces " et du renvoi au plan annexé, on pourrait effectivement déduire que les surfaces louées (ou surfaces privatives) s'étendent sur environ 251 m². L'article 1.1. décrit en effet la chose louée comme des " surfaces (...) dont l'emplacement et les dimensions sont définis sur le plan annexé " et indique une surface brute d'environ 251 m², déterminante pour fixer le loyer à raison de 480 fr. le m². Cette superficie est reprise en titre du plan annexé du 7ème étage, sur lequel la surface louée est mise en évidence en jaune. Pour cerner la notion de surface utilisée dans les baux litigieux, l'interprétation objective du contrat ne saurait toutefois en rester là et faire abstraction de l'article 1.2., portant sur la manière de calculer la surface déterminante pour la fixation du loyer, lequel forme un tout avec l'article 1.1. Après avoir exposé la méthode de calcul de la surface louée elle-même, l'article 1.2. prévoit, comme déjà relevé, que " les surfaces communes sont réparties proportionnellement à la surface louée ". **Contrairement à ce que la recourante prétend, le sens de cette phrase est clair : la notion de surface utilisée dans le contrat s'entend de la surface louée augmentée d'une part proportionnelle des surfaces communes. En d'autres termes, les 251 m² mentionnés à l'article 1.1., repris dans le plan annexé, ne peuvent, selon les règles de la bonne foi, se comprendre qu'en lien avec l'article 1.2. et recouvrent à la fois la surface louée et une part des surfaces communes en pourcentage non déterminé de la surface louée.**

Les éléments invoqués par la recourante ne remettent pas en cause le résultat clair de l'interprétation littérale de l'article 1.2.

Sans lien avec la détermination de l'objet du bail ou la fixation du loyer, l'article 8.5. concerne une option de location pour des surfaces contiguës à la "surface de 251 m²". La formule employée permet seulement d'identifier la surface louée à usage de bureaux, mais ne garantit en rien sa superficie.

Le niveau supposément élevé du prix au m² fixé n'est pas non plus un élément propre à ébranler la conclusion tirée de l'interprétation des deux dispositions liées sur l'objet du bail et la manière de calculer la surface déterminante pour la fixation du loyer.

De même, la clé de répartition des surfaces communes par rapport aux surfaces louées ne joue à priori pas de rôle pour juger de l'existence d'un défaut de la chose louée. Dès l'instant où la surface déterminante pour le calcul du loyer contient une partie des surfaces communes, quelle que soit la proportion, la bailleresse ne peut pas avoir promis que la surface louée (ou privative) correspondait à la superficie inscrite dans le contrat.

Comme la cour cantonale l'a jugé à bon droit, il ressort donc de l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance que les parties ont convenu d'inclure dans la surface pertinente pour le calcul du loyer non seulement la surface louée à usage de bureaux, mais également une part proportionnelle des surfaces communes.

L'interprétation objective ayant permis de dégager la volonté des parties, la règle in dubio stipulatore (Unklarheitsregel) ne saurait trouver application en l'espèce (cf. ATF consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Au surplus, si le texte de base a bien été rédigé par la bailleresse, il n'en demeure pas moins que, selon les constatations de l'arrêt attaqué, la discussion sur les baux s'est faite page par page, article par article, avant vérification par le juriste de la banque. Le recours à la règle in dubio stipulatore sur un texte ainsi négocié paraît pour le moins douteux (cf. BÉNÉDICT WINIGER, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n° 51 ad art. 18 CO; JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Zürcher Kommentar, 4e éd. 2014, n° 502 ad art. 18 CO).

6.3. A titre subsidiaire, la recourante se plaint d'une violation des art. 253 et 20 CO. Par son interprétation de l'article 1.2., la Cour de justice arriverait à la conclusion que les parties ont convenu d'un loyer pour des m² non déterminés, pour l'usage non exclusif d'une partie non définie des espaces communs de l'immeuble. Or, une telle clause contractuelle serait nulle en application de l'art. 20 al. 2 CO, car contraire à l'art. 253 CO définissant le bail à loyer, qui implique la cession de l'usage exclusif d'une chose déterminée ou déterminable.

6.3.1. Selon l'arrêt attaqué, la loi n'interdit pas aux parties de prévoir qu'une partie du loyer couvrira l'usage non privatif de zones communes, qui ne consistent pas en l'espèce en de simples lieux de passage, mais dans des espaces apportant un confort supplémentaire aux usagers des locaux, notamment des salons garnis de sièges avec zone wifi, à la disposition des locataires de l'immeuble ou de leurs clients, une cafétéria et des lieux dédiés à la réception des clients et à la sécurité des bâtiments.

6.3.2. **Aux termes 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'art. 257 CO répète que le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose. Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, l'usage cédé s'étend également aux locaux communs de l'immeuble** (arrêts 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a; HIGI/BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n° 21 ad art. 253 CO; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2019, n. 1.4.4 p. 65).

En vertu de la liberté contractuelle (art. 19 al. 1 CO), les parties peuvent en principe fixer librement le loyer des baux d'habitations et de locaux commerciaux, sous réserve des art. 269 ss CO régissant les loyers abusifs (HIGI/BÜHLMANN, op. cit., n° 14 ad art. 257 CO; LACHAT/STASTNY, in Le bail à loyer, 2019, p. 452; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 1880 p. 255). Le loyer des locaux commerciaux est souvent fixé en fonction d'un prix au m² (cf. art. 11 al. 2 OBLF). La surface prise en compte est généralement celle des locaux loués. Le loyer total rémunère alors le bailleur pour la cession de l'usage exclusif des locaux loués et l'usage non exclusif des locaux communs. En l'espèce, ceux-ci se caractérisent par des zones spécialement aménagées à disposition des employés et des clients de la locataire, comme un bureau d'information, un centre de contrôle pour la sécurité, des espaces équipés de mobilier et du wifi, une cafétéria. Il n'est pas contraire à l'art. 253 CO de convenir d'une rémunération pour l'usage non exclusif de locaux communs offrant de telles prestations. Les parties étaient dès lors libres d'inclure dans la surface déterminante pour le calcul du loyer une part proportionnelle des surfaces communes.

Pour le surplus, les frais généraux, mis proportionnellement à la charge de la locataire par l'article 4.4.2. du contrat, se rapportent à l'entretien des parties communes (cf. art. 257a al. 2 CO et art. 257b al. 1 CO). Comme la cour cantonale l'a admis à juste titre, il ne s'agit pas d'une contre-prestation de la locataire pour l'usage des locaux communs, qui, de manière illicite, ferait double emploi avec la part de loyer consacrée à ces espaces.

6.4. **En conclusion, la baillesse n'a pas promis que les m² inscrits dans les baux litigieux représentaient la superficie des surfaces louées à usage de bureaux ou de dépôt, si bien que les locaux loués n'étaient pas affectés d'un défaut.**

En tant que recevables, les griefs tirés de la violation des art. 18, 20, 253 CO et de l'art. 9 Cst. sont mal fondés.

7.

Dans l'ultime partie de son recours, la locataire reproche à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 23 CO et l'interdiction de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. Les deux griefs sont invoqués en commun, sans que la recourante ne décrive clairement l'erreur de base qui justifierait l'invalidation partielle des contrats. Si l'on se réfère à l'arrêt attaqué, la locataire prétendait être dans l'erreur parce qu'elle pensait que les surfaces louées correspondaient aux m² indiqués sur les contrats et que si elle avait su que les surfaces mentionnées comprenaient une part des surfaces communes à raison de 13,66 %, elle n'aurait pas conclu les contrats aux mêmes conditions.

Cela étant, la cour cantonale a nié que la locataire puisse se prévaloir d'une erreur essentielle sur la base d'une double motivation, chacune suffisant à sceller le sort de la prétention déduite des art. 23 ss CO. Or, lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes dont chacune suffit à sceller le sort de la cause ou une partie de celle-ci, il appartient au recourant de s'attaquer, sous peine d'irrecevabilité, à chacune d'entre elles, conformément à l'art. 42 al. 2 et à l'art. 106 al.

2 LTF, et de démontrer, pour obtenir gain de cause, que ces motivations sont contraires au droit (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 138 III 728 consid. 3.4; 136 III 534 consid. 2).

En l'espèce, la recourante n'explique nulle part en quoi la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en considérant que le pourcentage de la surface louée relatif aux zones communes n'est pas, vu l'attitude de la recourante, un élément qui l'a déterminée à conclure le contrat aux conditions proposées et, partant, que l'erreur de la locataire ne porte pas sur un fait subjectivement essentiel, ce qui permet d'exclure une erreur de base au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO.

Faute d'un grief contre cette première motivation, le recours est irrecevable dans cette mesure, ce qui suffit à confirmer l'arrêt attaqué en tant qu'il rejette les prétentions de la locataire fondées sur une erreur essentielle. Point n'est dès lors besoin d'examiner les éventuels griefs dirigés contre la seconde motivation reposant sur l'art. 31 al. 1 et 2 CO, qui dénie à la recourante le droit d'invalider partiellement le contrat faute d'avoir agi dans l'année qui suivait la découverte de son erreur.

8.

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

La recourante prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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 20'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 22'000 fr. à titre de dépens.

4.

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 25 avril 2023

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

La Présidente : Jametti

La Greffière : Godat Zimmermann