

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_71/2014

Arrêt du 30 avril 2014

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales Klett, présidente, Hohl et Kiss.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure
A. _____ Sàrl, représentée par Me Nicolas Giorgini,
recourante,

contre

la Fondation B. _____, représentée par Me Alain Maunoir,
intimée.

Objet
bail à ferme non agricole, résiliation, prolongation du bail,

recours contre l'arrêt rendu le 16 décembre 2013 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

A.a. A. _____ Sàrl a pour but social l'exploitation de cafés et bars à thèmes culturel et artistique avec restauration.

Par contrat du 18 mars 2003, la Fondation B. _____, (ci-après: la Fondation) a confié à A. _____ Sàrl la gérance libre du café-restaurant dont elle est propriétaire. Cet établissement, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue xxx, à U. _____, a une surface intérieure d'environ 162 m2, avec une terrasse d'à peu près 177 m2. Il était prévu que la gérante verse annuellement une redevance de 26'400 fr., un état des lieux et un inventaire des biens devant être dressés à la date d'entrée en vigueur de l'accord, fixée au 1er avril 2003.

La convention, conclue initialement pour une durée de trois ans, s'est renouvelée par la suite tacitement d'année en année. Elle comportait un art. 9, qui précisait notamment que le café-restaurant devait « par son ambiance s'intégrer dans le concept développé par la Fondation et permettre différentes formes d'animations ... », « son horaire et ses périodes d'ouverture (devant) en tout cas correspondre aux manifestations programmées par la Fondation ».

A. _____ Sàrl a exploité ledit café-restaurant à l'enseigne « Café C. _____ ».

La Fondation a géré dans l'immeuble précité à la fois les activités du Centre D. _____ et celles du Théâtre de B. _____. A la suite de nombreux débats politiques, l'autorité communale de la Ville de U. _____ a décidé de transférer le Centre D. _____ dans le bâtiment d'art contemporain sis à la rue yyy, à U. _____. La décision formelle de transfert a été prise lors d'un vote du Conseil municipal le 16 décembre 2008. Un référendum ayant été formé contre la décision précitée du Conseil municipal, l'électorat de la Ville de U. _____ l'a rejeté par votation communale du 27 septembre 2009.

Par avis officiel du 30 septembre 2009, la Fondation a résilié le contrat la liant à A. _____ Sàrl pour le 31 mars 2010. Le congé était motivé, dans une lettre d'accompagnement, par « la réorganisation des activités du théâtre et la réaffectation des espaces du Théâtre de B. _____, suite au départ du (Centre D. _____) ».

Il résulte d'un fascicule édité par la Fondation le 29 mars 2010 que les locaux occupés par le « Café

C. _____ » sont destinés à devenir « le Foyer dynamique et convivial de la maison fréquentée par les usagers et par tous les hôtes du Théâtre de B. _____ ... ».

A.b. Par décision du 9 janvier 2012, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève a déclaré la résiliation valable et accordé à A. _____ Sàrl une première prolongation de bail de trois ans, échéant le 31 mars 2013.

Par demande du 1er mai 2012, A. _____ Sàrl (demanderesse) a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, sollicitant l'annulation du congé signifié par la Fondation (défenderesse), subsidiairement une prolongation maximale du bail, soit de six ans.

Dans sa réponse du 20 juillet 2012, la défenderesse a conclu à la validité du congé et à l'octroi d'une unique prolongation du bail de trois ans.

Les parties ont été entendues le 2 novembre 2012. E. _____, présidente de La Fondation, a déclaré que l'immeuble, propriété de celle-ci, était, depuis le départ du Centre D. _____, exclusivement destiné au théâtre et qu'il était important de pouvoir disposer de locaux réservés pour l'accueil du public, lesquels devaient constituer le foyer du théâtre. Le départ du Centre D. _____ avait fait l'objet de discussions avec les autorités communales en 2006 et 2007 déjà.

F. _____, associé gérant de la demanderesse, a indiqué qu'il exploitait lui-même les locaux du « Café C. _____ » avec cinq employés. Il avait également eu la charge d'un café à l'enseigne « G. _____ », par l'intermédiaire d'une société tierce; le bail de ce second café avait toutefois été résilié par son propriétaire, qui souhaitait récupérer les lieux pour son usage propre, de sorte que le prénommé avait dû quitter les locaux en automne 2011. Ses recherches pour trouver des locaux de remplacement au « Café C. _____ » n'avaient pas abouti.

Par jugement du 22 février 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 30 septembre 2009 et octroyé à la demanderesse une unique prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2014.

B.

Saisie d'un appel formé par la demanderesse, qui reprenait ses conclusions de première instance, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise, par arrêt du 16 décembre 2013, a confirmé le jugement attaqué. En substance, retenant que les parties avaient conclu un contrat de bail à ferme non agricole, la cour cantonale a estimé que le motif du congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, dès l'instant où la défenderesse souhaitait dorénavant affecter aux seules activités théâtrales les locaux remis à bail à son adverse partie. Pesant les intérêts en présence, elle a accordé à la demanderesse une prolongation de bail quadriennale, à l'instar des premiers juges.

C.

La demanderesse exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Elle conclut principalement à l'annulation de cette décision et, cela fait, à ce que le congé du 30 septembre 2009 soit annulé; subsidiairement, elle requiert une prolongation de bail de six ans.

L'intimée propose le rejet du recours.

Les parties ont répliqué et dupliqué.

L'effet suspensif sollicité par la recourante lui a été octroyé par ordonnance présidentielle du 10 avril 2014.

Considérant en droit:

1.

1.1. Selon la jurisprudence, la mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à la conclusion d'un bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419 consid. 2.1 et les références doctrinales). A considérer les prestations convenues en l'espèce, il est indubitable que l'accord conclu entre les parties le 18 mars 2003 doit être qualifié de bail à ferme non agricole, portant sur un local commercial (cf. art. 276 CO, qui renvoie à la notion de locaux commerciaux de l'art. 253a al. 1 CO), comme l'a admis la cour cantonale.

1.2. D'après l'art. 300 al. 1 CO, les dispositions sur le bail à loyer afférentes à la protection contre les congés, à savoir celles des art. 271 à 273c CO, s'appliquent par analogie aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux.

La règle de valeur litigieuse minimale, ancrée à l'art. 74 al. 1 let. a LTF, visant le contrat de bail à loyer (art. 253 CO) ne s'applique pas dans le cas d'un bail à ferme (ATF 136 III 196 consid. 1.1). Le recours n'est donc recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF).

Lorsque - comme c'est le cas en l'espèce - les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF) portaient sur l'annulation d'un congé donné au locataire dans le cas d'un bail de durée indéterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; la durée déterminante pour le calcul ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO prévoit l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; s'agissant d'un bail à ferme: ATF 136 III 196 consid. 1.1 déjà cité).

En l'espèce, le fermage annuel s'élève à 26'400 fr., de sorte qu'il n'est pas douteux que la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. de l'art. 74 al. 1 let. b LTF est atteinte.

1.3. Le recours est interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en annulation du congé et qui a succombé partiellement dans ses conclusions subsidiaires en prolongation du bail; la qualité pour recourir doit donc être admise (art. 76 al. 1 LTF). Dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.4. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336) et apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Le Tribunal fédéral 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 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.5. Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). La juridiction fédérale peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), ou établies en violation du droit comme l'entend l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, à défaut de quoi le grief est irrecevable (ATF 137 I 58 ibidem).

2.

La recourante se plaint à trois égards d'un établissement manifestement inexact des faits (art. 97 al. 1 LTF) et d'une appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst.).

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire, au sens de l'art. 9 Cst., lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et reconnu, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que dans la mesure où celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou serait même préférable (ATF 138 I 305 consid. 4.4 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

2.1.

2.1.1. D'après la recourante, la cour cantonale aurait ignoré que l'intimée, lorsqu'elle a résilié le bail à ferme, n'avait aucun intérêt effectif à rompre cet accord et que celle-ci n'a commencé à réfléchir sur ce qu'il convenait de faire des locaux précédemment affermés qu'après avoir signifié le congé.

L'absence de projet au moment de la résiliation litigieuse serait corroborée par le fait que celle-ci a été communiquée trois jours seulement après la votation communale ayant entériné la décision de transfert du Centre D._____. Peu importerait que le déplacement du Centre D._____ dans un autre immeuble ait été envisagé depuis de nombreuses années par les autorités communales. Les faits ressortant de la déclaration effectuée par la présidente de la Fondation en cours d'instance ne seraient pas prouvés, dès lors qu'ils émanaient de l'interrogatoire d'une partie au sens de l'art. 191 CPC, mode de preuve non reconnu en procédure civile fédérale. De toute manière, les dires de l'intéressée montreraient que l'intimée n'avait aucune idée, quand elle a résilié le bail, de la manière dont elle entendait réorganiser ses activités.

2.1.2. Le moyen est de caractère appellatoire. La recourante se borne en effet à donner sa vision des choses, sans expliquer avec précision en se référant à des moyens de preuve administrés, en quoi des éléments de fait auraient été établis de manière manifestement inexacte. On peut sérieusement douter de sa recevabilité au regard des exigences strictes de motivation découlant de l'art. 106 al. 2 LTF.

Il a été constaté que la bailleuse a résilié le bail à ferme, car elle avait la volonté réelle, après le départ du Centre D._____, de réorganiser les activités organisées dans son immeuble et de réaffecter tous les espaces du bâtiment (cf. consid. 6.2 in initio de l'arrêt déféré). La volonté étant un fait qui ressortit au for intérieur, la cour cantonale est parvenue à une conviction à propos de cette volonté en analysant les preuves qui ont été apportées devant elle.

Le code de procédure civile unifié (CPC) est entré en vigueur le 1er janvier 2011 alors que la cause était pendante devant le Tribunal des baux et loyers. Par l'effet de l'art. 404 al. 1 CPC, la procédure de première instance est demeurée soumise au droit cantonal antérieur, soit à l'ancienne loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC/GE). La cour cantonale a relaté, au considérant 5.2 de son arrêt, que le Tribunal des baux et loyers avait entendu les parties en comparution personnelle le 2 novembre 2012, conformément à l'art. 429 al. 2 aLPC/GE; les parties ayant subséquemment renoncé à l'ouverture d'enquêtes et à solliciter l'audition de témoins, ledit tribunal a considéré, en application de l'art. 436 al. 1 aLPC/GE, que la cause pouvait être tranchée sans autres mesures d'instruction.

C'est ainsi inutilement que la recourante se réfère au code unifié de procédure civile, qui n'était pas applicable en première instance. Et elle n'invoque pas l'application arbitraire des deux normes susmentionnées de l'ancien droit cantonal, auxquelles ont fait référence les magistrats genevois.

Pour l'autorité cantonale, il résultait des déclarations de la présidente de l'intimée, entendue lors de l'audience du 2 novembre 2012, que le conseil de la Fondation, quand le congé a été donné à la recourante, avait déjà demandé au directeur du théâtre de lui présenter un projet complet de réaffectation des locaux du rez-de-chaussée après le départ du Centre D._____, lequel était envisagé depuis plusieurs années. Le départ de cette institution avait permis d'envisager que la partie de l'immeuble située au niveau du sol soit désormais exclusivement destinée au théâtre, si bien qu'il était important pour l'intimée de disposer d'un foyer de théâtre pour l'accueil du public et des acteurs. A partir de ces constatations, il n'est pas possible d'affirmer que la recourante ne savait que faire des locaux affermés à la recourante lorsqu'elle a donné le congé litigieux.

Si ce congé a été signifié trois jours après la votation populaire du 27 septembre 2009 ayant approuvé le transfert du Centre D._____, c'est parce que le départ du Centre D._____ permettait la mise en oeuvre immédiate du projet concret de consacrer tout le rez-de-chaussée de l'immeuble - et non seulement une partie de celui-ci - à des activités théâtrales.

La cour cantonale n'est ainsi pas tombée dans l'arbitraire en ayant constaté que le motif du congé résidait dans la volonté de l'intimée d'affecter tout le rez-de-chaussée du bien-fonds aux animations et spectacles menés par le Théâtre de B._____.

Le moyen doit être rejeté en tant qu'il est recevable.

2.2.

2.2.1. Aux yeux de la recourante, l'autorité cantonale aurait retenu de manière indéfendable que le motif de congé invoqué par l'intimée le 30 septembre 2009 serait resté inchangé en cours de procédure. Elle affirme que le motif fourni à l'appui de la résiliation a varié au cours du temps, dès l'instant où la bailleuse a évoqué initialement un réaménagement des locaux avant d'expliquer que seuls des travaux de rafraîchissement étaient nécessaires.

2.2.2. Il a été constaté en fait, sans que l'arbitraire soit invoqué à ce propos, que la lettre d'accompagnement du congé indiquait comme motif « la réorganisation des activités du théâtre et la réaffectation des espaces du Théâtre de B._____, suite au départ du Centre (D._____) ».

Dans sa réponse du 20 juillet 2012, l'intimée a exposé qu'à la suite du départ du Centre D._____,

entériné par la votation populaire du 27 septembre 2009, elle avait décidé d'affecter l'espace occupé par le « Café C. _____ » à l'accueil du public venant voir les pièces ainsi que des professionnels de la scène.

Entendue en comparution personnelle le 2 novembre 2012 par les premiers juges, la présidente de l'intimée a déclaré que depuis le départ du Centre D. _____, le bâtiment était exclusivement destiné au théâtre et que le rez-de-chaussée devait dès lors comporter des locaux, dévolus notamment à l'accueil des spectateurs, constituant le foyer du théâtre. Elle a ajouté qu'il ne serait pas nécessaire de procéder à de lourds travaux de réaménagement, mais simplement à des travaux de rafraîchissement.

Quoi qu'en dise la recourante, l'intimée n'a aucunement modifié le motif du congé en cours de procédure. Elle n'a au contraire pas cessé d'affirmer qu'elle avait besoin des locaux affermés pour en faire un lieu d'accueil pour le théâtre, seule activité qui allait s'exercer à l'avenir dans le bâtiment à la suite du déplacement du Centre D. _____ en un autre lieu. Le fait que des travaux, d'abord importants puis, apparemment, plutôt de réfection, fussent prévus, ne change pas le motif du congé, lequel a pour fin de consacrer tout le rez-de-chaussée de l'immeuble à l'art du théâtre et à ses spectateurs.

Le moyen est infondé.

2.3.

2.3.1. A suivre la recourante, la cour cantonale aurait arbitrairement ignoré que le « Café C. _____ » fonctionnait déjà comme le foyer du théâtre. La recourante, à titre d'exemples, se rapporte en vrac à l'organisation dans le café-restaurant de verrées et de dîners pour les artistes du Théâtre de B. _____, à la mise sur pied de conférences de presse pour le théâtre, à des lectures qui s'y déroulent une fois par mois et à l'adaptation des horaires d'ouverture de l'établissement pendant différents festivals. Elle soutient qu'elle n'organise pas d'événements musicaux, mais se limite à charger des « DJ » de l'ambiance sonore du café, par une programmation « live » plutôt que préenregistrée, ainsi que l'a confirmé son associé gérant.

2.3.2. Il est communément admis que le foyer du théâtre est une salle commune où se rassemblent le public, les acteurs et leurs amis, après la représentation. Il ne s'agit pas d'un lieu où l'on s'attend à écouter de la musique travaillée par un spécialiste du mixage comme l'est un disc jockey (DJ).

Que la recourante ait mis les locaux affermés à disposition du Théâtre de B. _____ pour des lectures un dimanche par mois et préparé occasionnellement des petites fêtes pour ledit théâtre n'en fait aucunement un foyer du théâtre au sens propre. Il est d'ailleurs significatif que la recourante n'ait pas prétendu - et encore moins établi - que la décoration du « Café C. _____ » ait un quelconque rapport avec l'art théâtral.

Il n'était en conséquence pas arbitraire pour la cour cantonale de retenir (cf. consid. 6 in fine, p. 16, de l'arrêt déféré) que la recourante, qui exploite le café-restaurant de manière indépendante, y organise des événements musicaux sans lien direct avec les activités théâtrales.

Le moyen n'a pas de fondement.

3.

Se prévalant d'une transgression de l'art. 29 al. 2 Cst, la recourante fait valoir que l'autorité cantonale a porté atteinte à son droit d'être entendue en refusant de procéder à l'audition complémentaire de quatre témoins, qui auraient pu confirmer que le mode d'exploitation du « Café C. _____ » a toujours été conforme aux modalités d'exploitation prévues par l'art. 9 du contrat de bail à ferme.

3.1. Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle ancrée à l'art. 29 al. 2 Cst., dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (cf. ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285). Le droit d'être entendu, qui comprend celui d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, ne peut toutefois être exercé que sur les éléments qui jouent un rôle pour l'issue du litige (ATF 135 I 279 consid. 2.3; 133 I 270 consid. 3.1).

3.2. La cour cantonale a retenu, sur la base des déclarations de la présidente de la Fondation effectuées en première instance, que la recourante a respecté l'art. 9 du contrat de bail à ferme et permis à l'intimée d'organiser dans le café susmentionné différents événements et manifestations (cf. arrêt attaqué, p. 7 et p. 16 in medio). Partant, elle pouvait se dispenser, sans enfreindre l'art. 29 al. 2 Cst., d'entendre des témoins sur des allégués, certes pertinents, mais déjà prouvés par la recourante devant les premiers juges, d'autant plus que les parties avaient renoncé en première instance à l'administration de preuves testimoniales.

La critique est infondée.

4.

La recourante ne prétend plus devant le Tribunal fédéral que l'autorité cantonale a violé l'art. 271 al. 1 CO. Il n'y a pas lieu de revenir là-dessus (art. 42 al. 1 et 2 LTF).

Se référant aux art. 272 et 272b CO, la recourante, à titre subsidiaire comme elle le précise elle-même, cherche à obtenir la durée maximale de prolongation de six ans. Elle affirme qu'elle doit une somme importante à un fournisseur, que le maintien du bail n'est pas préjudiciable à l'intimée et que celle-ci a reconnu que l'urgence à reprendre les locaux n'était pour elle que « relative ».

4.1. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

4.2. D'après les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, applicables au bail à ferme par le renvoi de l'art. 300 al. 1 CO, le fermier peut demander la prolongation d'un bail à ferme portant sur un local commercial pour une durée maximale de six ans, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas.

4.3. Pour accorder à la recourante une prolongation de quatre ans, les magistrats genevois ont bien pris en compte qu'elle avait emprunté, selon contrat du 16 février 2012, une somme importante à un fournisseur et qu'elle devait la rembourser en exploitant le « Café C. _____ ». Toutefois, lorsqu'elle a signé ce contrat, la fin du bail à ferme devait être très sérieusement envisagée, puisque cet accord avait été résilié par un congé signifié le 30 septembre 2009 et que l'annulation dudit congé dépendait de l'issue - aléatoire - de la présente procédure judiciaire.

L'autorité cantonale n'a pas ignoré que la recourante exploitait le café-restaurant depuis six ans et demi quand le bail à ferme a été rompu et que le congé avait des conséquences pénibles pour elle.

D'un autre côté, il sied de tenir compte qu'il a été retenu en fait (art. 105 al. 1 LTF) que les recherches de solution de remplacement invoquées par la recourante ont été très peu documentées et que l'intimée a le souhait légitime de récupérer ses locaux pour ses activités théâtrales, même si cet intérêt est plus ou moins pressant. Enfin, la recourante a aujourd'hui bénéficié, dans les faits, d'une prolongation de plus de quatre ans.

En fixant l'unique prolongation du bail à quatre ans, la cour cantonale n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation.

Le moyen est infondé.

5.

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 et 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 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre

des baux et loyers.

Lausanne, le 30 avril 2014

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

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet