GE_GERICHTE ACJC/1618/2025 vom 19. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1618_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1618/2025 du 19 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1618/2025 del 19 novembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, au vu des conclusions en restitution et en réduction de loyer formulées par la locataire en première instance, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai utile de trente jours, dans la forme écrite prévue par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ) l'appel est recevable de ces points de vue.

E. 1.3

La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire est applicable (art. 219 et 243 CPC). Le litige est régi par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), qui prévoit que les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent, et par la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC), qui prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

E. 1.4.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge quant aux faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ATF 138 III 374; arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2023 du 9 septembre 2024, consid. 4.1.1). La Cour dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés

C/10402/2022 (cf. art. 311 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Selon la jurisprudence constante, si une décision comporte une double motivation (i.e. deux motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires), il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (en application de l'art. 42 LTF : ATF 138 III 728 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1). A défaut, le recours se réduit à une contestation sur la motivation, sans possibilité de modifier le dispositif de la décision querellée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_133/2017 consid. 2.2). Cette jurisprudence trouve également application sous l'empire du CPC (art. 311 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_614/2018 du 8 octobre 2019 consid. 3.2; 4A_525/2014 du 5 mai 2014 consid. 2 à 4). On ne peut parler de double motivation que si chacun de ses pans suffit à sceller le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1).

E. 1.4.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu une double motivation concernant la prétention de l'appelante en exonération des loyers versés entre le 25 mai 2017 et le 30 novembre 2019. En effet, il a considéré, d'une part, que les loyers étaient dus à compter du 6 mars 2015, date à laquelle l'appelante avait commencé à exploiter la discothèque suite aux travaux effectués par la bailleresse et prévus dans le contrat de bail, déboutant ainsi l'appelante de ses conclusions en restitution desdits loyers. D'autre part, les premiers juges ont retenu que, quoi qu'il en soit, la prétention de l'appelante était prescrite puisqu'elle n'avait agi que le 25 mai 2022, soit près de sept ans après s'être plainte pour la première fois de l'absence de conformité du système de ventilation alors qu'elle aurait dû agir dans un délai d'un an conformément à l'ancien droit applicable. Bien que l'appelante ait attaqué le premier volet du raisonnement, elle ne dit mot s'agissant du second volet, lequel suffit à lui seul à sceller le sort de la prétention. Insuffisamment motivé, l'appel est partant irrecevable sur ce point.

E. 1.4.3

Par ailleurs, l'appelante ne peut pas se limiter à renvoyer la Cour à ses précédentes écritures comme elle le fait, en partie, dans la motivation de son appel à propos de ses prétentions en réduction et restitution de loyer suite aux inondations intervenues dans les locaux loués et à l'effondrement du plafond. Pour le surplus, elle ne fait que critiquer de manière générale, sans se référer à des preuves figurant au dossier, le jugement de première instance sur ce point. En particulier, la Cour n'est pas en mesure de comprendre si la critique de l'appelante porte sur le taux de réduction du loyer accordé par le Tribunal, le point de départ de ladite réduction ou encore la durée de celle-ci. Sa critique, insuffisamment motivée, est irrecevable. Il en va de même s'agissant de son grief concernant le rejet de sa demande de réduction du loyer en lien avec la période de fermeture des locaux en raison de la

 pandémie de COVID-19. Sa critique, formulée de manière générale, de la position adoptée par le Tribunal est inintelligible, de sorte qu'elle est irrecevable.

E. 2

Pour le reste, avant d'examiner plus précisément le sort de l'appel, il convient de déterminer l'identité de l'intimée, puisque celle-ci fait valoir des faits nouveaux à ce propos.

E. 2.1.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.1.2

En l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées (art. 83 al. 4 CPC). A teneur de l'art. 25 al. 1 let. b LPCC, le fonds de placement contractuel (fonds de placement) est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds de placement) par lequel la direction s'engage à gérer la fortune collective de façon indépendante et en son propre nom, conformément aux dispositions du contrat de fonds de placement. Est réputé direction de fonds quiconque, pour le compte d'investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom, gère des fonds de placement conformément au contrat de placement collectif des fonds de placement de l'art. 15 al. 1 let. a LPCC (cf. art. 25 LPCC) ou assume l'administration de la SICAV visée à l'art. 13 al. 2 let. b LPCC. La transformation d'un placement collectif en une autre forme juridique constitue une restructuration de placements collectifs ouverts autorisée (art. 95 al. 1 let. b LPCC).

E. 2.2

En l'espèce, D_____ SA dont un des buts est la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux, a allégué devant la Cour avoir agi, durant la procédure de première instance, à titre fiduciaire, soit en son nom mais pour le compte d'autrui, à savoir pour le fonds de placement contractuel B_____/E_____, celui-ci n'étant pas doté de la personnalité juridique. Ce dernier a été transformé, le 8 janvier 2025, soit après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal mais avant le prononcé du jugement querellé, en un compartiment dénommé "Residential" de la société d'investissement à capital variable dénommée B_____/C_____ SICAV, laquelle dispose de la personnalité juridique et qui a repris l'ensemble des droits et obligations du fonds de placement précité. Il s'agit de faits nouveaux recevables.

 Une telle transformation étant autorisée par la loi, elle constitue une substitution de partie sans aliénation de l'objet du litige, réservée par la loi. Partant, l'accord de la locataire n'est pas nécessaire, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire. La substitution intervient dès lors de plein droit. Quoi qu'il en soit, l'appelante ne s'est pas opposée à cette substitution, puisqu'elle n'a pas déposé de réplique à la réponse de l'intimée. Par conséquent, il sera préalablement procédé à la substitution de D_____ SA par B_____/C_____ SICAV.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir refusé de constater que la bailleresse l'avait exonérée du paiement des loyers de février à juillet 2020 y compris, compte tenu des problèmes liés à la régularisation du permis d'occuper et de la période de fermeture liée au COVID-19.

E. 3.1

A teneur de l'article 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire. Selon l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution. L'alinéa 2 précise que la restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister. En droit du bail, il y a enrichissement illégitime lorsque le locataire a versé un montant trop élevé ou le bailleur a crédité à tort le locataire d'une somme en tout ou en partie indue (BIERI, in Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Montini, 2ème éd, 2017, n. 158 ad art. 257a-257b CO). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui s'en prévaut (ibid.). L'ouverture d'une action pour cause d'enrichissement illégitime suppose la réalisation de quatre conditions: l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre les deux éléments précités et l'absence d'une cause légitime (ou paiement d'un indu). Ainsi en est-il lorsque des sommes ont été versées sans fondement juridique, (sine causa, p. ex. des frais accessoires non convenus ou qui ne répondent pas à la définition légale), pour un motif qui ne s'est pas réalisé (causa non secuta, p. ex. révision de citerne non effectuée), ou en raison d'un fondement qui a cessé d'exister (causa finita; p. ex. : suppression du service de conciergerie; ibid.).

E. 3.2

En l'espèce, les courriers que la régie a adressé les 7 février et 27 mars 2020 à la locataire prévoient un "report de paiement des loyers" jusqu'au mois de juillet 2020 compris, avec la précision que "cela ne signifiait pas qu'elle renonçait à percevoir les loyers qui restaient dus". Le fait que la régie a évoqué une éventuelle participation de la bailleresse aux pertes de l'activité des locataires, pouvant prendre la forme d'une gratuité de loyer, ne permet pas d'aboutir au constat d'une exonération totale de paiement du loyer pour la période concernée. En effet, aucun

 élément du dossier ne permet d'établir qu'un accord serait intervenu entre les parties postérieurement à ces courriers concernant une dispense de paiement des loyers telle qu'évoquée dans le courrier du 7 février 2020. Faute d'accord sur ce point, les paiements des loyers entre les mois de février et juillet 2020 ont été effectués par l'appelante sur la base du contrat de bail et la bailleresse ne s'est pas enrichie sans cause légitime. C'est donc à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelante de ses conclusions en remboursement de 68'466 fr. 65 correspondant aux loyers dus entre le 1er février et le 10 juin 2020, date du transfert du bail à des tiers. Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé sur ce point.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une réduction du loyer pour l'absence du permis d'exploiter définitif et de lui avoir alloué une réduction de loyer inférieure à ses prétentions concernant les odeurs dans les locaux.

E. 4.1

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

E. 4.1.1

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Il faut encore que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1 et 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

E. 4.1.2

Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO). L'avis ne doit pas nécessairement être donné immédiatement. Le temps de réaction admissible dépend de l'importance du défaut ou de l'imminence du dommage (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, op. cit, n. 3 ad art. 257g CO) mais la réduction de loyer n'est due qu'à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut (LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 3 ad art. 259d CO).

E. 4.1.3

Pour le calcul de la réduction du loyer, le juge procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". Il compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, Le bail a loyer, 2019, p. 315). Ce calcul proportionnel n'étant pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid.

4.1). La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316).

E. 4.1.4

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 303). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 56 ad art. 258 CO). Dans l'action en réduction de loyer, les faits pertinents en matière de défauts doivent en principe être prouvés de manière stricte (JEANDIN, La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires, 2022, n. 1131 et 1183).

E. 4.1.5

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante a fait valoir plusieurs défauts qu'il y a lieu d'examiner séparément.

E. 4.2.1

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de réduction de loyer en raison de l'absence de délivrance de l'autorisation d'exploiter. Il n'est pas contesté que les locataires ont sollicité et obtenu de l'OAC le 6 mars 2015 une autorisation d'occuper provisoire pour les locaux litigieux ainsi qu'une autorisation définitive d'exploiter un dancing, délivrée par le PCTN. Il est également établi que

les locaux ont pu être utilisés conformément à l'usage convenu au début de la relation contractuelle. Il n'y a ainsi pas eu de défaut initial. A bien comprendre l'appelante, elle reproche au Tribunal d'avoir considéré que les difficultés à obtenir l'autorisation d'exploiter définitive, suite à l'entrée en vigueur de la LRDBHD le 1er janvier 2016, n'étaient pas uniquement dus à la bailleresse mais également causées par le comportement de l'appelante qui avait déposé, à plusieurs reprises, des demandes incomplètes au PCTN. Or, l'appelante a, de son propre aveu, délibérément procédé de la sorte, "pour faire vivre le dossier, pour éviter la fermeture" dans le but de masquer le fait que le document principal manquait, à savoir l'autorisation d'occuper définitive. Même si son intention – bien que peu compréhensible – était d'optimiser ses chances d'obtenir l'autorisation convoitée, la locataire reconnaît avoir contribué à ce que celle-ci ne soit pas délivrée. En outre, à l'instar de ce qu'a relevé le premier juge, le premier refus du PCTN de délivrer l'autorisation d'exploiter définitive n'était pas motivé par l'absence d'autorisation d'occuper mais bien par le fait que certaines pièces requises étaient incomplètes ou manquantes, parmi lesquelles les plans de l'établissement précis, cotés, datés et signés par l'exploitant. L'attitude des locataires a de surcroît été contraire à l'esprit de l'article 3 des conditions particulières du contrat de bail. En effet, les locataires devaient, comme l'a relevé le Tribunal, tout mettre en œuvre pour obtenir l'autorisation d'exploiter la discothèque et épuiser, cas échéant, les voies de recours possibles en cas de refus. Or, les locataires se sont contentées de déposer des demandes

délibérément incomplètes, alors qu'il ressort de la pratique du PCTN (cf. courriel du 29 septembre 2022) qu'une autorisation d'exploiter provisoire aurait pu être délivrée sur présentation d'un permis d'occuper provisoire si toutes les autres conditions légales étaient remplies. Elles auraient au moins pu essayer de procéder de la sorte, ce qu'elles n'ont pas fait. Comme l'a relevé le Tribunal à juste titre, les locataires n'ont même pas sollicité une décision formelle de non entrée en matière pouvant faire l'objet d'un recours, comme indiqué dans le courrier du PCTN du 26 novembre 2018. L'appelante ne peut ainsi pas se prévaloir d'un défaut qui n'est pas imputable à la bailleresse. Quant au grief relatif à la programmation des artistes, il est incompréhensible et, en tout état, infondé. L'explication du Tribunal à teneur de laquelle les choix des locataires dans la façon d'exploiter leur établissement, notamment quant à l'absence d'engagement d'artistes internationaux, relevaient de leur responsabilité (ce d'autant plus que l'établissement avait pu être exploité conformément à l'usage convenu jusqu'à sa fermeture en juin 2019), n'est pas critiquable.

E. 4.2.2

Concernant le défaut lié à la présence d'odeurs, l'existence du défaut n'est pas contestée, de même que le taux de réduction de 30% accordé par le Tribunal. Demeure litigieuse la question du dies a quo et de la (ou des) durée(s) de la/des réduction(s) de loyer octroyée(s). Comme l'a souligné le Tribunal, bien que l'audition des témoins ait permis de démontrer l'existence des mauvaises odeurs dans la discothèque, aucune d'entre elles n'a permis de les rattacher à la période

C/10402/2022 concernée par la réduction de loyer sollicitée, à savoir du 27 mai 2017 au 30 novembre 2019. Les pièces au dossier ont, quant à elles, permis d'établir qu'un premier épisode avait eu lieu au printemps 2016, soit avant la période concernée par la demande, de sorte qu'elle ne saurait conduire à l'octroi d'une réduction de loyer. Par la suite, les 30 juin et 12 juillet 2017, deux membres de l'équipe de programmation ont relevé la présence de mauvaises odeurs mais l'appelante n'en a pas avisé la bailleresse, de sorte qu'elle ne peut justifier l'octroi d'une réduction de loyer. Les premiers juges ont relevé, à juste titre, que l'appelante ne s'est plainte à la régie, durant la période litigieuse, qu'à une seule reprise, à savoir le 23 février 2018, plainte réitérée le 1er mars 2018, suite au constat "de nouveau" de la présence de mauvaises odeurs. La régie ayant délivré un bon de travail le 2 mars 2018 et aucune autre plainte de la locataire à la bailleresse ou à la régie n'étant intervenue par la suite, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la bailleresse pouvait raisonnablement partir du principe que le défaut avait disparu à cette date-là, ou que celui-ci ne dépassait pas la mesure du tolérable. Le fait que le témoin Q_____ ait déclaré que les mauvaises odeurs étaient présentes "par vagues" démontre de surcroît que celles-ci n'étaient pas présentes en continu et que, durant certaines périodes, les locaux litigieux ne présentaient pas ce défaut, ou dans une moindre mesure, comme l'a relevé le témoin AB_____. Dans ces circonstances, la bailleresse, faute d'avoir été informée de la persistance du problème, ne peut se voir reprocher de ne pas avoir agi pour faire éliminer les mauvaises odeurs. Par conséquent, la réduction de loyer de 30% accordée par le Tribunal entre le 23 février et le 2 mars 2018 sera confirmée. A la lumière des éléments qui précèdent, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

E. 5

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté sa prétention en paiement de dommages-intérêts.

E. 5.1

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557; ACJC/576/2020 du 4 mai 2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du

E. 5.1.1

Le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du titulaire du bail et celui que ce même patrimoine aurait atteint si l'événement préjudiciable ne s'était pas produit; il peut survenir sous la forme d'une réduction de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'un gain manqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 3). Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/978/2022 du 4 août 2022 consid. 6.2). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3). C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5).

E. 5.1.2

Si le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement être exigée. Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve. Une telle situation n'est pas déjà réalisée lorsque le demandeur, dans le cas concret, manque de preuves pour établir un fait qui serait par nature accessible à la preuve stricte (ATF 130 III 321 consid. 3.2). L'allègement qu'offre l'article 42 al. 2 CO s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation ex aequo et bono du montant du dommage. Cet allègement du fardeau de la preuve n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en

dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25 mai 2021 consid. 4.1). Les circonstances alléguées par le lésé doivent faire apparaître le dommage comme pratiquement certain, et pas seulement comme possible (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 122 III 219 consid. 3a in fine). La survenance du dommage doit s'imposer avec une certaine force de conviction (ATF 132 III 379 consid. 3.1 in fine; 122 III 219 ibidem; 98 II 34 consid. 2). Certains arrêts précisent que le degré de vraisemblance prépondérante est donc requis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2; 4A_68/2008 du 10 juillet 2008 consid. 4.2). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO

 n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2). L'exception de l'article 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 ibidem).

E. 5.2

En l'espèce, comme en première instance, l'appelante se limite à affirmer péremptoirement en appel que la diminution du bénéfice de l'établissement, intervenu entre 2016 et 2019, était dû aux défauts affectant les locaux loués, à savoir aux mauvaises odeurs, aux inondations et à l'absence du permis d'exploiter définitif, et qu'il serait "incontestable" que ce préjudice financier aurait un lien de causalité naturelle et adéquate avec les défauts précités. Elle ne démontre pas en détail l'impact des défauts relevés en fonction des périodes concernées sur le bénéfice engendré, de sorte qu'à l'instar de ce qu'a retenu le premier juge, il n'est pas possible de déterminer l'existence et la quotité d'un éventuel dommage en lien avec les défauts établis pour les périodes concernées. A cela s'ajoute que l'appelante a elle-même déclaré que l'exploitation de l'établissement avait été entravée non seulement en raison de la réduction des heures d'ouvertures mais aussi à cause de l'absence de programmation internationale, ce qu'a confirmé le témoin Q_____. Ainsi, comme l'a retenu le Tribunal, il ne peut être exclu que le fait que le bénéfice de l'établissement ait continuellement baissé soit, à tout le moins en partie, lié à l’absence de cette programmation internationale. L'explication de l'appelante et du témoin Q_____ selon laquelle cette programmation internationale n'était pas possible en raison de l'impossibilité de faire des prévisions sur le moyen/long terme en raison du caractère provisoire du permis d'exploiter ne convainc pas. L'appelante était libre d'agir autrement, de sorte que la stratégie commerciale qu’elle a adoptée ne saurait être imputée à l'intimée, à l'instar de ce qu'a retenu le premier juge. Enfin, l'appelante soutient qu'il appartenait au juge de lui accorder à tout le moins une indemnité en équité au vu des « situations inadmissibles » subies. Il lui appartenait cependant de fournir, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation ex aequo et bono du montant du dommage, ce qu'elle n'a pas fait, comme relevé plus haut. Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé l'art. 42 al. 2 CO en ne lui accordant aucun montant à titre de dommages-intérêts. A la lumière des éléments qui précèdent, l'appel étant infondé, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Ordonne la substitution de parties, B_____/C_____ SICAV, compartiment "Residential", prenant la place de D_____ SA dans la procédure. A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 avril 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/232/2025 rendu le 7 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10402/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.