

GE_GERICHTE ACJC/1793/2025 vom 12. Dezember 2025

GE Cour de justice, 2025-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1793_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1793/2025 du 12 décembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1793/2025 del 12 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

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).

E. 1.2

En l'espèce, dans ses dernières conclusions jugées recevables en première instance, la locataire a sollicité la condamnation de la bailleresse à lui verser la somme de 952'643 fr. 80 au total, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 13/29 -

C/18932/2016

E. 1.3

Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi tous deux recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

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

E. 1.6

Par simplification, A_____ sera désignée dans la suite du présent arrêt en qualité d'appelante ou de locataire et C_____ SA en qualité d'intimée ou de bailleresse.

E. 1.8

million de francs, selon ses conclusions amplifiées en lien avec la survenance de son invalidité. 6.1 Dans le jugement querellé, cette conclusion formulée le 13 janvier 2023 a été déclarée irrecevable par le Tribunal, au motif que les pièces produites pour étayer ces nouvelles prétentions, liées à l'invalidité de la locataire, avaient été déposées tardivement et n'étaient pas en lien avec ses précédentes conclusions. Dans son appel, la locataire affirme que cette augmentation de ses conclusions reposerait sur une décision de rente de l'Office AI, laquelle aurait été « immédiatement » adressée au Tribunal, de sorte que la condition relative au vrais nova (art. 229 al. 1 let. a CPC) serait remplie. 6.2 Il ressort toutefois des pièces produites par la locataire que, à tout le moins à compter du 20 janvier 2019, son médecin traitant a attesté, après un entretien avec la locataire, de son incapacité de travail et a affirmé que cette incapacité serait liée au sinistre litigieux. Il ressort en outre du rapport du SMR que la demande de prestations d'invalidité a été déposée par la locataire le 10 décembre 2020. Cette

- 26/29 -

C/18932/2016 dernière n'explique pas, à tout le moins ne le motive pas en appel, pourquoi elle n'aurait pas été en mesure d'invoquer ce fait dans la procédure antérieurement au

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, CR-CPC, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). À teneur de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits et moyens de preuve nouveaux.

E. 2.1

En l'espèce, dans son appel, la locataire sollicite, au sujet de sa prétention en lien avec ses frais d'avocat avant procès, l'audition de son précédent conseil et la mise sur pied d'une expertise judiciaire à ce sujet. Il s'agit de deux nouveaux moyens de preuve qui n'ont pas été offerts précédemment. La locataire ne démontre pas, conformément à son devoir de motivation, la recevabilité de ces nouvelles demandes en appel. Pour ce motif déjà, une telle demande est irrecevable. A tout le moins, ces nouveaux moyens auraient pu être requis en première instance déjà, de sorte qu'ils n'ont pas été invoqués sans retard au sens des dispositions légales précitées. Pour ce motif également, ces nouvelles demandes sont irrecevables, de même que les conclusions y relatives.

E. 3

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelante reproche au Tribunal une violation de son droit d'être entendue, en lien avec le droit à un jugement motivé, et le refus des premiers juges de tenir compte de ses nouvelles pièces produites au cours de la procédure, à savoir l'expertise privée du 30 décembre 2018 et son mémorandum du 17 octobre 2019 déposés 4 novembre 2019, le questionnaire destiné aux experts adressé au Tribunal le 28 mai 2021, ainsi que les documents produits le 13 janvier 2023 au sujet de son invalidité. Elle reproche également au Tribunal d'avoir violé son droit

à la preuve en refusant de

- 14/29 -

C/18932/2016 procéder à l'audition des experts judiciaires et sollicite l'audition de ceux-ci en appel.

E. 3.1

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) comprend notamment celui de se déterminer avant que ne soit prise une décision touchant sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles, ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

E. 3.1.1

Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.2). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne, par principe, l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours au fond (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). En d'autres termes, si l'autorité précédente a violé des garanties formelles de procédure, la cassation de sa décision demeure la règle, dans la mesure où les justiciables peuvent, en principe, se prévaloir de la garantie du double degré de juridiction (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et 2.7). La jurisprudence admet cependant qu'un manquement au droit d'être entendu puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références citées).

E. 3.1.2

Le droit à la preuve se déduit également de l'art. 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige (ATF 140 I 99 consid. 3.4; 133 III 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2;

- 15/29 -

C/18932/2016 141 I 60 consid. 3.3; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6). L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 141 V 557 consid. 3.2.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2).

E. 3.1.3

En matière d'expertise, le Tribunal ne place pas ses connaissances au-dessus de celles, spécialisées, de l'expert ; il ne se pose pas en arbitre d'un conflit d'opinions entre spécialistes et se limite à des questions formelles, notamment l'existence ou non d'un motif de récusation, ou des contradictions manifestes. Il appartient aux parties de remettre en cause les fondements de l'expertise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2018 du 27 juin 2018, consid. 4.1; VOUILLOZ, Petit commentaire CPC [PC-CPC], 2021, n. 11 ad art. 188 CPC), notamment en sollicitant un complément d'expertise ou une autre expertise (art. 187 al. 4 et 188 al. 2 CPC; VOUILLOZ, op. cit., n. 13 ad art. 187 CPC), ou de poser des questions complémentaires à l'expert (art. 184 al. 4 CPC), ceci avant les plaidoiries finales, lors desquelles elles pourront se déterminer sur le contenu de l'expertise (SCHWEIZER, CR-CPC, 2ème éd. 2019., n. 12 ad art. 184 CPC). Les questions complémentaires visent à éliminer des imprécisions, obtenir des clarifications ou corriger les erreurs de l'expertise (VOUILLOZ, op. cit., n. 9 ad art. 187 CPC).

E. 3.1.4

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découle de l'art. 8 CC ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

E. 3.2

Dans son jugement, le Tribunal a fait siennes les conclusions des experts, considérant le rapport produit le 26 septembre 2018 comme probant. Il a ensuite motivé son choix de retenir la fourchette haute des estimations concernant l'ampleur du préjudice, notamment du fait que le cabinet médical en cause ne disposait d'aucune plage horaire libre avant le sinistre.

C/18932/2016 Contrairement à ce que soutient la locataire, il n'appartenait pas au Tribunal de se placer en arbitre d'un conflit d'opinions entre spécialistes ou de revoir en détail les calculs opérés par ceux-ci, mais de déterminer si le raisonnement des experts était exempt de contradictions manifestes, notamment au regard des critiques éventuelles formulées par les parties. Les griefs de la locataire se fondent essentiellement sur une expertise privée datée du 30 décembre 2018, mais produite dans la procédure le 4 novembre 2019. Ce document a été jugé irrecevable par le Tribunal le 11 mars 2020, notamment pour cause de tardiveté. Faute de l'avoir produit régulièrement et en temps utile, comme l'exige la jurisprudence, mais au contraire près d'un an après sa rédaction, l'appelante ne peut reprocher au tribunal de ne pas en avoir tenu compte dans son raisonnement. Elle ne démontre pas, en tout état, dans sa motivation en appel la recevabilité de cette pièce dans la procédure. Enfin, le contenu de cette expertise n'a fait l'objet d'aucune allégation complémentaire de la locataire de manière recevable, de sorte que, pour ce motif également, c'est à bon droit que le Tribunal n'en a pas tenu compte.

E. 3.3

Quant au mémorandum du 17 octobre 2019 produit dans la procédure le

E. 3.4

En ce qui concerne le questionnaire adressé aux experts et écarté également pour cause de tardiveté par le Tribunal le 27 juillet 2021, car déposé un jour après le délai fixé, la locataire fait valoir que, s'agissant d'un délai d'ordre, la décision du Tribunal constituerait un formalisme excessif.

E. 3.4.1

On rappellera que les délais fixés par le Tribunal doivent sur le principe être respectés (art. 143 al. 1 CPC). En cas de défaut d'accomplissement d'un acte de procédure, celle-ci suit son cours sans qu'il ne soit tenu compte du défaut. Le Tribunal n'a pas à fixer un délai supplémentaire, sous réserve des règles sur la restitution (ABBET, PC-CPC, n. 5 ad art. 147 CPC). Une demande de restitution au sens de l'art. 148 CPC n'est possible qu'en l'absence de faute (ABBET, op. cit., n. 4 ad art. 148 CPC). En cas de maladie, celle-ci et sa gravité doivent être rendues vraisemblables par le requérant, en produisant notamment un certificat médical, étant relevé qu'une simple incapacité de travail est insuffisante à cet égard (ABBET, op. cit., n. 8 ad art. 148 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_507/2016 du 15 août 2016 consid. 6).

- 17/29 -

C/18932/2016

E. 3.4.2

Outre le caractère insuffisamment motivé de ce grief en appel, celui-ci n'est pas fondé. Contrairement à ce qu'elle soulève, un délai fixé par le Tribunal doit être respecté; il n'y a pas, en soi, de formalisme excessif, d'autant que la loi prévoit, selon les circonstances, la possibilité d'une restitution de délai. La locataire ne s'en prend pas dans son appel au refus du Tribunal de lui accorder une telle restitution, étant donné que l'incapacité médicale alléguée par la locataire de procéder n'est attestée par aucune pièce probante produite à la procédure. Il résulte de ce qui précède que le Tribunal n'a pas fait preuve d'un formalisme excessif en déclarant irrecevable le questionnaire aux experts adressé tardivement et en rejetant la demande de restitution de délai à ce propos.

E. 3.5

Contrairement à ce qu'affirme la locataire, aucune des jurisprudences qu'elle cite, sans indiquer par ailleurs les considérants éventuellement pertinents des arrêts en question, n'imposait au Tribunal de procéder à l'audition des experts. Comme l'a jugé à bon droit le Tribunal, la locataire tente, en réalité et à la suite du rejet de son questionnaire susmentionné pour cause de tardiveté, de contourner cette irrecevabilité par le biais d'une audition des experts. La critique de la locataire à ce propos, afin de démontrer la nécessité d'entendre les experts judiciaires, repose par ailleurs essentiellement sur le contenu de l'expertise privée datée du 30 décembre 2018, dont le caractère irrecevable a déjà été confirmé précédemment, étant relevé, encore une fois, que le contenu de cette expertise n'a fait l'objet d'aucune allégation recevable dans la procédure. Il résulte également de ce qui précède que la demande d'une audition ou d'une nouvelle expertise en appel doit être écartée.

E. 3.6

Quant aux documents produits en lien avec l'invalidité de l'appelante, ceux-ci se révèlent également irrecevables (cf. infra consid. 6.2). Ainsi, en invoquant pour la première fois le 13 janvier 2023 une incapacité de travail dont elle avait connaissance à tout le moins depuis le 20 janvier 2019, elle s'est exposée à ce que le Tribunal, à raison, déclare irrecevables les allégués et pièces y relatives, pour cause de tardiveté également.

E. 3.7

En définitive, les griefs de la locataire concernant la violation de son droit d'être entendue et de son droit à la preuve sont infondés.

E. 4

Les deux parties reprochent au Tribunal de ne pas s'être écarté de l'expertise, en ce que celle-ci n'aurait pas calculé correctement les conséquences financières de la fermeture du cabinet médical entre le 6 mai et le 2 juillet 2023, ni les suites économiques du sinistre en cause. La locataire reproche ainsi à la réduction de son préjudice à la seule perte d'exploitation, et non à la « perte éprouvée et au gain manqué ». Se basant sur les pièces qu'elle a fournies aux experts, elle conteste l'ensemble des calculs effectués par ces derniers à ce sujet. De son côté, la bailleuse affirme que la locataire n'aurait pas suffisamment allégué, ni prouvé le dommage qu'elle allègue avoir subi dans la procédure, sur l'ensemble des postes invoqués à ce sujet.

- 18/29 -

C/18932/2016

E. 4.1

A teneur de l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il 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 au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées; BOHNET, « Le fardeau de la preuve en droit du bail » in 19e Séminaire droit du bail, 2016, n. 105). La jurisprudence définit le dommage comme une diminution involontaire de la

fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait eu si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 147 III 463 consid. 4.2.1). Le dommage consiste ainsi en une perte éprouvée (soit la diminution des actifs ou l'augmentation des passifs) ou en un gain manqué (soit la non-augmentation des actifs ou la non-diminution des passifs; ATF 132 III 359 consid. 4; 129 III 18 consid. 2.4 ; LACHAT/STASNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 322). En matière de bail commercial, le préjudice peut correspondre, notamment, à une perte de bénéfice, à des dégâts aux meubles non couverts par une assurance ou au montant de la franchise de celle-ci, à des frais de déménagement ou d'avocat avant procès, ou encore à une différence de loyer résultant de la prise de locaux de remplacement (LACHAT/STASNY, *op. cit.*, p. 323).

E. 4.1.1

Le demandeur doit en principe prouver non seulement l'existence du dommage, mais aussi son montant (art. 42 al. 1 CO). Cependant, lorsque 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 instaure une preuve facilitée en faveur du demandeur lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, au point que le demandeur se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve (Beweisnot) (ATF 147 III 463 consid. 4.2.3). Tel peut être le cas lorsqu'il s'agit de déterminer le gain manqué (ATF 105 II 87 consid. 3). Le demandeur n'est pas pour autant dispensé de fournir au juge, dans la mesure où c'est possible et où on peut raisonnablement l'exiger de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation. Par conséquent, si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est déchu du bénéfice de cette disposition (ATF 144 III 155 consid. 2.3 et les arrêts cités).

- 19/29 -

C/18932/2016

E. 4.1.2

Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_349/2022 du 14 février 2023 consid. 4.1.2; 4A_133/2021 du 26 octobre 2021 consid. 9.1.1). Savoir s'il existe un rapport de causalité naturelle est une question de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_354/2022 du 14 novembre 2022 consid. 3.4). La causalité est adéquate si, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, le fait considéré était propre à entraîner un effet du genre de celui qui s'est produit, la survenance de ce résultat paraissant de manière générale favorisée par une telle circonstance (ATF 143 II 661 consid. 5.1.2; 139 V 156 consid. 8.4.2). Pour savoir si un fait est la cause adéquate d'un préjudice, le juge procède à un pronostic rétrospectif objectif : se plaçant au terme de la chaîne des causes, il lui appartient de remonter du dommage dont la réparation est demandée au chef de responsabilité invoqué et de déterminer si, dans le cours normal des choses et selon l'expérience générale de la vie humaine, une telle conséquence demeure dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles, le cas échéant aux yeux d'un expert;

à cet égard, ce n'est pas la prévisibilité subjective mais la prévisibilité objective du résultat qui compte (ATF 119 Ib 334 consid. 5b; 112 II 439 consid. 1d). L'exigence d'un rapport de causalité adéquate constitue une clause générale et son existence doit être appréciée de cas en cas par le juge selon les règles du droit et de l'équité, conformément à l'art. 4 CC; il s'agit de déterminer si un dommage peut encore être équitablement imputé à l'auteur d'un acte illicite ou à celui qui en répond en vertu d'un contrat ou de la loi (ATF 123 III 110 consid. 3a). La question de l'existence d'un lien de causalité adéquate est une question de droit (ATF 123 III 110 consid. 2; 116 II 519 consid. 4a)

E. 4.1.3

Le principe selon lequel le créancier doit, autant que possible, réduire son dommage s'applique d'office (ATF 111 II 156 consid. 4). Toutefois, cela ne dispense pas le débiteur de présenter correctement ses allégations et de les prouver à ce propos (art. 8 CC; ATF 112 II 439 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_171/2015 du 19 octobre 2015 consid. 6.3; 4C.365/1999 du 11 janvier 2000 consid. 2).

E. 4.1.4

Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 144 III 519 consid. 5.1; 123 III 60 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

E. 4.1.5

En vertu de l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement de l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la

- 20/29 -

C/18932/2016 réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (ATF 144 III 67 consid. 2).

E. 4.1.6

Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 67 consid. 2.1) et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante. Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses

contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 127 III 365 consid. 2b). Plusieurs éléments de fait concrets distincts, comme les différents postes du dommage, doivent être présentés sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement (ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.5; sur l'allégation du dommage total, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3 et 4.4; sur l'allégation du dommage qui doit être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO, cf. ATF 136 III 322 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2 et 4A_651/2015 du 19 avril 2016 consid. 4.4).

E. 4.1.7

Les faits doivent être allégués dans le mémoire lui-même. Le simple renvoi à des pièces du dossier ne suffit en principe pas (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_284/2017 du 22 janvier 2018; CHABLOZ, PC-CPC, n. 10 ad art. 55 CPC; HALDY, CR-CPC, n. 5, p. 169 in fine). Les moyens de preuve proposés doivent être indiqués à l'appui de chaque allégué de fait (art. 221 al. 1 let. e CPC).

E. 4.1.8

L'absence d'allégation de fait suffisante entraîne le rejet de celle-ci, indépendamment de l'existence d'une preuve. Si en revanche le fait pertinent a été allégué, le juge doit déterminer s'il a été admis ou prouvé par la partie qui a la charge de la preuve (BOHNET, Les faits générateurs, dirimants et extinctifs en procédure civile, in BOHNET (éd.), « Les faits en procédures civiles, pénales et administrative », 2023, n. 3, p. 3). La partie qui a le fardeau de la preuve d'un fait

- 21/29 -

C/18932/2016 doit supporter les conséquences de l'absence de preuve de celui-ci et, partant, la perte du procès. Autrement dit, si le juge ne parvient pas à une conviction, s'il n'est pas à même de déterminer si un fait s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment de la partie qui a le fardeau de la preuve et rejeter sa prétention (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6).

E. 4.1.9

L'expertise n'a pas pour objectif de compléter un état de fait ou des allégués défailants d'une des parties au procès (arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2015 du

E. 4.1.10

L'expertise judiciaire est soumise à la libre appréciation des preuves. Le Tribunal examine celle-ci selon les critères de l'intégrité, de l'intelligibilité et du caractère concluant des conclusions (art. 157 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_77/2007 du 10 juillet 2007 consid. 4.2; VOUILLOZ, PC-CPC, n. 18 ad art. 188 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, la bailleresse n'a pas contesté sa responsabilité dans la survenance du sinistre, de sorte que cette condition est acquise.

E. 4.3

Sur le dommage, dans un premier moyen, la locataire affirme que l'expertise aurait reconnu, à tort, que son cabinet avait atteint un « rythme de croisière » en termes de nombre de patients et que la concentration de pollens n'était pas supérieure aux années précédentes au moment du sinistre, se fondant essentiellement sur des tableaux produits dans différents bordereaux à l'attention des experts judiciaires. L'argumentation de l'appelante se base sur des faits et des éléments qui n'ont fait l'objet d'aucune allégation dans la procédure de manière recevable. Il en est ainsi, notamment, lorsque la locataire affirme qu'elle triait téléphoniquement les cas « peu complexes » pour les adresser à d'autres confrères, qu'elle prodiguait des

- 22/29 -

C/18932/2016 conseils « sur mesure », que le sinistre aurait causé « l'annulation des formations continues » ou « congrès internationaux » auquel elle participait, ou encore en se prévalant du nombre de patients entre 2010 et 2016 pour la SCIT (« SubCutaneous ImmunoTherapy »), de même que des nombreux tableaux produits et rédigés par ses soins à l'attention des experts ou des autres éléments factuels de son appel qui ne ressortent explicitement d'aucune de ses allégations. L'appelante se fonde essentiellement, voire exclusivement, sur des pièces qu'elle a transmises aux experts, mais qui ne sont liées à aucun allégué, étant rappelé que la procédure d'expertise n'a pas pour objectif de compléter les allégations des parties. Hormis la question de son invalidité, la locataire n'a pas soumis de nouvelles allégations au Tribunal après la réception du rapport des experts judiciaires. Si la jurisprudence reconnaît que la charge de l'allégation est réduite lorsque celle-ci nécessite des connaissances spécialisées dont ne dispose pas la partie ayant charge de la preuve, force est de constater que les références mentionnées par la locataire dans son appel ont pour objet des pièces rédigées par elle-même à l'attention des experts. La locataire n'explique pas, à tout le moins conformément à la jurisprudence et à son devoir de motivation en appel, pourquoi elle n'a pas allégué ces éléments dans sa demande déjà ou après la réception du rapport d'expertise judiciaire, et ne démontre pas, en tout état, qu'elle ne disposait pas des connaissances nécessaires à ce sujet, ses écritures à l'attention des experts tendant plutôt à démontrer l'inverse. Par ailleurs, conformément à la jurisprudence, il n'appartient pas au juge de trancher des controverses scientifiques ou d'opinions entre spécialistes. En tout état, l'affirmation des experts selon laquelle la locataire avait atteint un rythme de croisière, faute de disposer de la moindre plage horaire libre dans son cabinet, ne recèle pas de contradiction manifeste. Il en va de même pour la concentration de pollens, étant relevé que la locataire n'a pas allégué dans sa requête que l'année du sinistre se serait révélée particulière à cet égard par rapport aux années précédentes. Les griefs de la locataire doivent ainsi être rejetés.

E. 4.4

Dans un deuxième moyen, la locataire reproche aux experts d'avoir pris en compte un changement dans sa pratique médicale après la survenance du sinistre. Dans leur rapport, les experts ont relevé que la baisse de chiffre d'affaires dès 2014 n'avait plus de lien avec le sinistre et ne pouvait s'expliquer par celui-ci. Ce faisant, ils ont nié l'existence d'un lien de causalité entre le sinistre et la baisse générale du chiffre d'affaires constatée en 2014 et au-delà. L'affirmation de la locataire selon laquelle une « modification du profil de patientèle après 2013 » serait en lien de causalité avec le sinistre ne repose sur aucune allégation formulée valablement dans la procédure. Quoi qu'il en soit, on ne discerne pas le lien de causalité naturelle ou adéquate qui existerait entre le sinistre, à savoir la fermeture

d'un cabinet des suites d'une inondation, et la modification prétendue de profil de patientèle dans le cabinet dès 2014. Ici aussi, le grief doit être rejeté.

- 23/29 -

C/18932/2016

E. 4.5

Dans un autre moyen, la locataire soutient que l'évolution à la baisse de la marge bénéficiaire après la survenance du sinistre serait en lien de causalité avec celui-ci. Elle ne démontre toutefois pas son affirmation, étant relevé que l'injection de fonds privés qu'elle invoque est sans corrélation avec la marge bénéficiaire. A tout le moins, l'explication de la locataire ne démontre pas de manière plausible une relation de cause à effet entre ces deux éléments. Comme le relèvent les experts, la marge bénéficiaire d'un cabinet médical dépend essentiellement de l'évolution du prix des médicaments utilisés, de la tarification Tarmed, du point tarifaire cantonal ou des tarifs de laboratoire notamment. Or, ces éléments n'ont subi aucune modification durant les années pertinentes, de sorte qu'aucune explication objective ne permet d'expliquer la baisse importante de la marge de la locataire après le sinistre. Cette conclusion est convaincante, car la marge bénéficiaire dépend nécessairement du coût du matériel utilisé et de la tarification appliquée, ainsi que de la différence entre ces deux éléments. Le grief est infondé.

E. 4.6

Enfin, l'affirmation de l'appelante selon laquelle les patients déjà en désensibilisations lors de la survenance du sinistre auraient tout de même entraîné un « gain manqué », en lien avec « les prestations touchant ces patients-là » sans plus d'explication, est insuffisamment motivée. L'appelant avait, par ailleurs et à ce sujet, déclaré aux experts qu'aucun de ces patients n'avait arrêté son traitement, de sorte que l'absence de dommage retenu par ces derniers n'apparaît pas insoutenable. Quant à l'affirmation de l'appelante de son impossibilité de procéder à des licenciements de son personnel engagé en 2013, ceci afin de diminuer son dommage, sa critique est également insuffisamment motivée. Le raisonnement de la locataire se base, par ailleurs, sur des faits qui n'ont pas été allégués, singulièrement démontrés dans la procédure, à savoir qu'elle aurait été la « seule médecin en Suisse à pouvoir traiter des patients complexes par SCIT et leur offrir une seule chance de guérison », de sorte que rien ne démontre que le maintien des postes de travail durant le sinistre se révélait indispensable.

E. 4.7

Il résulte de ce qui précède que les griefs de la locataire, en lien avec le calcul de son dommage, sont tous infondés. 5. La bailleresse pour sa part reproche aux experts judiciaires leur méthode de calcul de la perte d'exploitation. Selon elle, ces derniers se seraient fondés sur la perte de chiffre d'affaires de la locataire pour déterminer le dommage, alors que celui-ci aurait dû être calculé sur la base de la perte de bénéfice de cette dernière, après déduction des coûts fixes. En tenant compte d'un ratio moyen bénéfice net / chiffre d'affaires de 25% et en l'appliquant au chiffre d'affaires perdu selon les experts, le dommage se situerait entre 58'500 fr. et 68'500 fr. 5.1 Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires, voire dans l'augmentation du passif (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000; arrêt du Tribunal fédéral 4A_510/2023 du

E. 9

septembre 2021 consid. 4.3.3.1, 4A_601/2020 du 11 mai 2021 consid. 4.2.2). Dans ce cas, des allégations détaillées ne peuvent être attendues qu'après la clôture de la procédure d'administration des preuves (art. 85 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_494/2020 du 24 juin 2022 consid. 4.5). Il appartient toutefois à la partie ayant la charge de la preuve d'exposer dans quelle mesure elle ne dispose pas des connaissances techniques nécessaires pour étayer suffisamment ses allégations ou ses contestations (arrêts du Tribunal fédéral 4A_64/2021 précité consid. 4.3.3.1 et 4A_601/2020 précité consid. 4.2.2).

E. 11

octobre 2024 consid. 6.2 et 6.4).

- 24/29 -

C/18932/2016 5.1.1 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). 5.1.2 Il appartient aux parties de remettre en cause les fondements de l'expertise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2018 du 27 juin 2018 consid. 4.1; VOUILLOZ, op. cit., n. 11 ad art. 188 CPC). Celles-ci peuvent poser des questions complémentaires à l'expert (art. 184 al. 4 CPC), ceci avant les plaidoiries finales, lors desquelles elles pourront se déterminer sur le contenu de l'expertise (SCHWEIZER, CR-CPC, n. 12 ad art. 184 CPC). Les questions complémentaires à l'expert visent à éliminer des imprécisions, obtenir des clarifications ou corriger les erreurs de l'expertise (VOUILLOZ, op. cit., n. 9 ad art. 187 CPC). 5.2 Pour déterminer le montant de la perte d'exploitation, notamment la perte financière en lien avec la désensibilisation, les experts se sont déterminés ainsi « Le calcul de la perte du chiffre d'affaires comprend le nombre de patients perdus pour la désensibilisation multiplié par le revenu net du traitement selon le schéma classique de la désensibilisation explicité par [locataire] ». S'il est vrai que l'expertise utilise le terme de « perte de chiffre d'affaires », il ressort de l'explication susmentionnée qu'elle se fonde sur le « revenu net du traitement » explicité par la locataire dans sa documentation remise aux experts le 9 juillet 2018. Ce document indiquait la « marge bénéficiaire » et le « bénéfice » net par flacon de traitement utilisé par patient pour la désensibilisation. Il ressort ainsi de ce qui précède que ce n'est pas le chiffre d'affaires brut par patient perdu qui a été pris en considération par les experts, mais bien le bénéfice net résultant de l'utilisation des produits de désensibilisation. Le grief de la bailleresse doit donc être rejeté concernant ce poste de dommage. La prise en compte par le Tribunal de la fourchette haute de l'estimation des experts, à savoir une durée de sensibilisation de quatre ans, doit être confirmée, étant donné que le cabinet médical en cause fonctionnait sans aucune plage horaire libre avant le sinistre, ce que la bailleresse ne remet pas en cause. 5.3 Concernant la perte sur consultations générales, les experts se sont référés aux tableaux présentés par la société F_____. Ils ont comparé les moyennes du chiffre d'affaires des mois de mai à juillet (soit la période de fermeture du cabinet) des années 2010 à 2012, ce qui correspondait à 174'000 fr., à celui réalisé en 2013 durant la même période, soit 99'669 fr., pour fixer le dommage à la différence entre ces deux montants, soit un montant arrondi de 75'000 fr. Or, ce montant correspond à une perte de chiffre d'affaires qui n'est pas directement indemnisable en tant que telle, car elle ne tient pas compte des frais économisés par la locataire grâce à l'absence de réalisation des opérations concernées. Il convient donc

que le juge détermine sur la base des éléments pertinents de l'expertise le

- 25/29 -

C/18932/2016 montant du préjudice tel que défini par la jurisprudence rappelée ci-dessus. A cet égard, la locataire n'a formulé aucune allégation. Les experts ont relevé que le ratio entre le chiffre d'affaires et le bénéfice était, avant le sinistre, de 26.65% en 2010, 26% en 2011 et 23% 2012, soit en moyenne de 25.22%. En le rapportant au chiffre d'affaires retenu par les experts, soit 75'000 fr., le montant en cause du bénéfice perdu est de 18'915 fr. 5.4 Il en est de même du poste relatif aux frais de laboratoire, dont il ressort des tableaux figurant dans le rapport que les experts se sont fondés sur le « CA » (chiffre d'affaires) concerné pour retenir un montant de 9'000 fr. En tenant compte également d'une marge bénéficiaire, faute d'allégations contraires ou suffisantes, de 25.22%, un montant de 2'270 fr. doit être retenu pour ce poste du dommage. 5.5 Au regard de ce qui précède, la perte d'exploitation est de 211'185 fr. (18'915 fr. de perte de bénéfice de consultation, 2'270 fr. de perte de laboratoire, 182'000 fr. de perte de désensibilisation et 8'000 fr., montant non remis en cause, de salaires relatifs au délai de congé du personnel). En tenant compte des acomptes versés par les assurances, soit 125'000 fr., le préjudice indemnisable pour la locataire se monte à 86'158 fr. La bailleresse sera par conséquent condamnée à verser à la locataire ce montant, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2015, soit la « date moyenne » fixée par le Tribunal et qui n'est contestée par aucune des parties en appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner plus en avant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2; ACJC/494/2025 du 8 avril 2025 consid. 2 in fine). Le chiffre 3 du jugement querellé sera modifié en conséquence. 6. La locataire conclut à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser la somme de

E. 13

janvier 2023, alors que son incapacité de travail était effective depuis plus de trois ans et le lien qu'elle entend établir avec le sinistre en cause était, selon ses propres écrits, déjà connu dans le cadre du rapport médical établi par son médecin traitant le 20 janvier 2019. Enfin, bien qu'elle ait été informée, dès le mois d'octobre 2022, du projet de rente de l'Office AI en sa faveur, la locataire a attendu plus de trois mois pour produire ce document à la procédure. Au regard de ces éléments, la locataire n'a pas agi « immédiatement », comme elle l'affirme et a tardé à alléguer et verser les pièces relatives à cette invalidité. 6.3 Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la locataire n'avait pas produit sans retard ces éléments au sens de l'art. 229 al. 1 CPC et a écarté les pièces produites y relatives, ainsi que les nouvelles conclusions formulées. La locataire ne développe pour le surplus aucun grief supplémentaire en appel en lien avec l'irrecevabilité du poste de ses conclusions relatives à la perte de rente en lien avec l'invalidité. 7. La locataire reproche au Tribunal d'avoir rejeté ses prétentions relatives à ses frais d'avocat avant procès. Elle affirme avoir suffisamment détaillé son allégation à ce sujet et prouvé son préjudice par la note d'honoraires de son ancien conseil, de sorte qu'il appartenait à l'intimée de motiver sa contestation à ce propos. 7.1 Selon la jurisprudence, les faits doivent être allégués dans le mémoire lui-même. Le simple renvoi à des pièces du dossier ne suffit en principe pas (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_284/2017 du 22 janvier 2018; CHABLOZ, PC-CPC, 2021 n. 10 ad art. 55 CPC; HALDY, CR-CPC, 2ème éd. 2019 n. 5, p. 169 in fine). 7.1.1 En ce qui concerne l'allégation d'une facture, il arrive que le demandeur allègue dans sa demande le montant total de celle-ci et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le

tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations figurant dans la pièce produite ne sont pas claires et complètes ou que ces informations doivent encore y être recherchées. Il ne suffit en effet pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi figurant dans l'allégué doit désigner spécifiquement la pièce qui est visée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite et qu'elle contient les informations nécessaires. Si tel n'est pas le cas, le renvoi ne peut être considéré comme suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué lui-même de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans

- 27/29 -

C/18932/2016 avoir à être interprétées ou recherchées (arrêts du Tribunal fédéral 4A_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.3 et 4A_155/2014 du 5 août 2014 consid. 7.4).

7.1.2 La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués (ATF 115 II 1 consid. 4), puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (Beweislast) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 117 II 113 consid. 2).

7.1.3 Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation, de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6). Tel est le cas, notamment, lorsque la facture produite est explicite et contient l'ensemble des informations nécessaires pour que l'autre partie puisse se prononcer clairement sur les prétentions et qu'aucune marge d'interprétation ne doit subsister (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2 et 5.3.2; CHABLOZ, op. cit., n. 10 ad art. 55 CPC).

7.1.4 Dans le cadre de frais d'avocat avant procès, le créancier doit spécifier quels sont les honoraires qui concernent l'activité avant procès de ceux qui sont liés à sa requête en justice. Il faut, ainsi, indiquer la nature des activités, leur date, la personne en charge et le temps consacré à celles-ci (HALDY, op. cit., n. 5 ad art. 55 CPC).

7.1.5 L'absence d'allégation de fait suffisante entraîne le rejet de celle-ci, indépendamment de l'existence d'une preuve. Si, en revanche le fait pertinent a été allégué, le juge doit déterminer s'ils ont été admis et prouvés par la partie qui en a la charge de la preuve (BOHNET, Les faits générateurs, dirimants et extinctifs en procédure civile, in BOHNET (éd.), Les faits en procédures civiles, pénales et administratives, 2023, n. 3, p. 3). La partie qui a le fardeau de la preuve d'un fait doit supporter les conséquences de l'absence de preuve de celui-ci et, partant, la perte du procès. Autrement dit, si le juge ne parvient pas à une conviction, s'il n'est pas à même de déterminer si un fait s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment de la partie qui a le fardeau de la preuve et rejeter sa prétention (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6).

7.2 Dans son jugement, le Tribunal a considéré que la note d'honoraires produite à titre de preuve n'était pas suffisamment précise pour déterminer les frais d'avocat avant procès, et qu'aucun allégué ne détaillait ni la nécessité, ni la quotité du dommage à ce propos. A l'instar du Tribunal, il convient de relever que les allégations de la locataire se sont limitées au montant total des honoraires de son ancien conseil et à un renvoi à ses

pièces pour le détail. La note d'honoraires produite ne contient que des termes génériques, tels que « Entretien avec le client, une partie adverse ou un tiers », « Lettre, fax, courriel » ou « Rédaction de tous actes non judiciaires », sans que l'on

- 28/29 -

C/18932/2016 puisse comprendre de quoi il s'agissait exactement, ni à qui était destinée une telle activité et dans quel but. Le relevé de temps de travail produit n'était ainsi ni suffisamment explicite, ni suffisamment précis. Par ailleurs, il n'est pas possible de distinguer clairement l'activité découlant du sinistre de celle afférente à la rédaction d'actes de la procédure judiciaire dans la note d'honoraires produite. Quoiqu'il en soit, il appartenait à la locataire, conformément au fardeau de la preuve qui lui incombe, de distinguer ces deux aspects ou d'expliquer, le cas échéant, les éléments relevant de la demande en justice qu'il conviendrait de retrancher de sa note d'honoraires. Or, aucun de ces éléments pertinents à ce propos n'a été allégué dans la procédure. Ainsi, contrairement à ce qu'affirme la locataire, faute d'une facture suffisamment détaillée et explicite sur les opérations réalisées, l'intimée n'avait pas l'obligation de motiver sa contestation, ni même de contester chacun des postes de la facture, mais pouvait se contenter de contester l'unique allégation y relative de la requête de la locataire. La charge de la preuve du dommage lui incombant, il appartenait à la locataire de formuler des allégations suffisamment précises ou de produire une note d'honoraires suffisamment détaillée, ce qu'elle n'a pas fait. Son affirmation, non prouvée et douteuse, selon laquelle à son avis la Commission en matière d'honoraires préavisait favorablement une note de ce genre, est sans aucune pertinence, dans la mesure où celle-ci statue sous l'angle du droit public. Faute de difficulté objective à ce sujet, ce dont la locataire ne se prévaut d'ailleurs pas, il n'y a pas à faire usage de l'art. 42 al. 2 CO pour estimer le dommage, les conditions requises n'étant pas réunies (cf. supra consid. 4.1.1). 7.3 Partant, le grief de la locataire est infondé. 8. 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). * * * * *

- 29/29 -

C/18932/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés les 13 juillet 2023 et 30 août 2023 par C_____ SA et par A_____ contre le jugement rendu le 2 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18932/2016. Au fond : Annule le chiffre 3 du jugement entrepris et statuant à nouveau : Condamne C_____ SA à verser à A_____ 86'158 fr., avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 6 mai 2015. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY■BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.