

GE_GERICHTE ACJC/271/2026 vom 6. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_271_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/271/2026 du 6 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/271/2026 del 6 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 89 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des prétentions élevées en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

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. 1.3

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) et le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

E. 2

avril 2025 consid. 4.1). Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des

- 8/12 -

C/15524/2023 déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune

d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités).

E. 2.1.1

Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2, arrêt du Tribunal fédéral 4A_219/2024 du

E. 2.1.2

En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir d'un défaut de la chose louée d'apporter la preuve de son existence (art. 8 CC).

E. 2.1.3

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; 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 347 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256, ch. 1.1; AUBERT, in *CPra - Droit du bail à loyer et à ferme*, 2017, n. 20 ad art. 258 CO). La notion de défaut est relative et dépend des circonstances propres à chaque cas, notamment de la rédaction du contrat, de la destination et de l'usage effectivement fait des locaux, du montant du loyer, des exigences particulières du locataire, des promesses faites par le bailleur et de l'évolution des mœurs (arrêts du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 262, ch. 1.7). Le défaut peut être matériel, mais aussi immatériel. Parmi les défauts immatériels, il faut notamment mentionner les défauts juridiques (telle que l'absence d'autorisations administratives nécessaires à l'exercice d'une activité commerciale), les défauts économiques (par exemple l'impossibilité pour le locataire de réaliser le chiffre d'affaires garanti par le bailleur) et les défauts de nature idéale (par exemple

- 9/12 -

C/15524/2023 l'atteinte à la bonne réputation de l'immeuble) (LACHAT, *op. cit.*, p. 270-271, ch. 4.7; AUBERT, *op. cit.*, n. 28 ad art. 258 CO).

E. 2.1.4

L'usage convenu doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas, en application des règles d'interprétation des contrats (cf. supra consid. 2.1.1; AUBERT, *Les défauts de la chose louée*, 17ème Séminaire sur le droit du bail, 2012, § 3, p. 4). Les qualités promises définissent également l'usage convenu. Celles-ci peuvent découler notamment de déclarations du bailleur, orales ou écrites (par

exemple la description de la chose louée dans l'annonce). Le manque d'une qualité promise constitue un défaut (par exemple l'absence d'un service de conciergerie). La preuve de la qualité promise peut se révéler délicate, si les promesses ont été tenues verbalement par le bailleur ou son représentant; le locataire serait ainsi bien inspiré d'exiger que ces indications figurent dans le contrat ou soient confirmées par écrit par le bailleur; il gardera également toute trace de promesses particulières (AUBERT, in CPra - Droit du bail à loyer et à ferme, op. cit., n. 23 ad art. 258 CO).

E. 2.2

En l'espèce, il est constant que le contrat de bail signé par les parties ne prévoyait aucune qualité de la chose louée en lien avec un flux quotidien de 51'050 passants tel qu'invoqué par l'appelante. Il est également constant que le contrat ne comportait aucune garantie de l'intimée quant au chiffre d'affaires susceptible d'être réalisé par l'appelante. Si les témoins F_____ et G_____ ont précisé que la question du flux des passagers transitant par la gare [de] B_____ avait été abordée en amont de la conclusion du bail, lorsque les locaux avaient été présentés à l'appelante, il ne ressort ni de l'interrogatoire des parties, ni de l'audition des témoins, ni des pièces produites que ce flux estimatif aurait constitué une qualité promise par l'intimée. Aucune assurance n'a été donnée à l'appelante sur ce point, pas plus d'ailleurs que sur la question de la signalétique relative au centre médical.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, qui se réfère à des extraits choisis des témoignages recueillis par le Tribunal, il ressort des déclarations des témoins F_____ et G_____ que le flux quotidien de 51'050 passagers mentionné dans l'étude C_____ était exclusivement de nature prévisionnelle et correspondait à une projection pour la troisième phase du projet ferroviaire, une fois le quartier de la nouvelle gare [de] B_____ entièrement terminé. Si ces deux témoins ont précisé que l'estimation des flux piétonniers était un argument commercial pour les locataires potentiels, le témoin G_____ a expressément déclaré qu'aucune garantie n'avait été donnée à l'appelante au sujet du nombre de passants qui allaient transiter par la gare et, en particulier, qu'aucune garantie n'avait été donnée quant à un éventuel "flux minimal". Le témoin F_____ a en outre précisé que les pourparlers transactionnels n'avaient qu'incidemment porté sur la question du flux piétonnier, sans qu'aucune promesse n'ait été émise sur ce point. A cela s'ajoute que lors de leur audition par le Tribunal, ni l'actuel directeur de l'appelante, ni son ancienne directrice n'ont indiqué qu'un flux minimal de passants leur aurait été garanti par l'intimée. En effet, le premier a précisé qu'il n'avait pas participé aux pourparlers

- 10/12 -

C/15524/2023 contractuels entourant la conclusion du bail, tandis que la seconde a déclaré qu'elle n'avait pas discuté du flux des passagers avec l'intimée. Au surplus, le simple fait que les intéressés ont déclaré que le business plan de l'appelante avait été réalisé sur la base de "calculs très précis en fonction du nombre de passants" ne permet pas de retenir que le flux journalier – prévisionnel – de 51'050 passagers aurait constitué une qualité promise par l'intimée susceptible d'ouvrir le droit à une réduction de loyer.

L'appelante échoue par conséquent à démontrer que l'intimée aurait suscité chez elle une attente légitime, lui permettant de compter sur le fait que l'interface de la gare [de] B_____ serait fréquentée chaque jour par 51'050 passants au minimum. Le fait que la bailleresse dispose (ou non) de compétences en matière de gestion des gares ne change rien à cette appréciation. Dans ces circonstances, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré

que le flux quotidien de passants susvisé, à l'instar de la signalétique du cabinet médical, ne constituait pas une qualité promise par l'intimée. Il suit de là que les locaux pris à bail par l'appelante ne présentent pas de défauts au sens de l'art. 256 al. 1 CO.

Les griefs de l'appelante sur ce point sont donc infondés.

Compte tenu de ce qui précède, c'est également à juste titre que le Tribunal a retenu que le droit de l'appelante à une réduction de loyer n'était pas ouvert, de sorte qu'elle devait être déboutée de toutes ses conclusions à cet égard.

E. 3

L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir écarté la responsabilité de l'intimée selon l'art. 259e CO, au motif que, même à retenir un défaut de la chose louée, elle n'avait pas démontré l'existence d'un lien de causalité entre ce défaut et la non-réalisation du chiffre d'affaires espéré. Elle soutient que le lien de causalité serait donné dans la mesure où la visibilité des locaux et le flux de passagers promis par l'intimée devaient lui assurer une fréquentation importante de son centre médical, conformément aux prévisions économiques de son business plan.

E. 3.1

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. 8 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2; 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2; LACHAT, op. cit., p. 322 à 325, ch. 4.1 à 4.6). Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non. En d'autres termes, il existe un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas

- 11/12 -

C/15524/2023 nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait que le juge doit trancher selon la règle du degré de vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Il y a causalité adéquate lorsque le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 142 III 433 consid. 4.5). La jurisprudence a précisé que, pour qu'une cause soit adéquate, il n'est pas nécessaire que le résultat se produise régulièrement ou fréquemment; une telle conséquence doit demeurer dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles (arrêt du Tribunal fédéral 1C_334/2017 du 27 juin 2018 consid. 3.1).

E. 3.2

Contrairement à ce que soutient l'appelante, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que le principe même de la responsabilité de l'intimée devait être nié, étant donné que les locaux loués ne présentent aucun défaut, ainsi qu'on l'a vu plus haut (cf. consid. 2.2).

En toute hypothèse, même à retenir un défaut de la chose louée, l'appelante n'a pas démontré un éventuel lien de causalité, naturelle et adéquate, entre le prétendu défaut et la non-réalisation du chiffre d'affaires alléguée – étant précisé que la Cour fait entièrement sien le raisonnement du Tribunal sur ce point (cf. consid. 6 du jugement attaqué, auquel il est renvoyé). En particulier, c'est en vain que l'appelante se prévaut du fait que le chiffre d'affaires escompté par son business plan aurait été calculé sur la base d'un flux quotidien de 51'050 passants transitant par la gare [de] B_____, d'une part, et qu'elle se réfère aux déclarations de son directeur, selon lesquelles l'intérêt de louer des locaux proches de la gare était "de voir le service de consultation [du centre médical] alimenté par le flot des passants", d'autre part. En effet, outre qu'elle n'a pas démontré que l'intimée lui aurait promis un tel flux quotidien de passants à proximité des locaux loués, l'appelante n'a fait valoir aucun ratio spécifique entre le flux journalier de piétons et l'évolution de son chiffre d'affaires, pas plus qu'elle n'a démontré la pertinence d'une telle analyse.

En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté l'appelante de toutes ses conclusions. Le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 12/12 -

C/15524/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 juin 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/480/2025 rendu le 6 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15524/2023. 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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.