

GE_GERICHTE ACJC/733/2025 vom 12. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_733_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/733/2025 du 12 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/733/2025 del 12 giugno 2025

Erwägungen

E. 1.1

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. 1.2

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, la valeur litigieuse des dernières conclusions de première instance était supérieure à 10'000 fr. (cf. art. 92 al. 1 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) et selon la forme écrite prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

L'intimée soutient que la partie "EN FAIT" du mémoire d'appel serait irrecevable. Ce grief n'est pas fondé. S'il est vrai que le mémoire d'appel reprend in extenso certains passages des écritures déposées en première instance (procédé en principe irrecevable : voir parmi d'autres l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), l'on comprend néanmoins à sa lecture quels sont les griefs formulés à l'encontre du jugement entrepris. Cela est confirmé tant par les écritures responsives de l'intimée que par les développements qui suivent. Il n'y a donc pas lieu de déclarer irrecevables certaines parties de l'appel.

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. 2

Les appelantes reprochent au Tribunal de ne pas avoir appliqué la procédure simplifiée et la maxime inquisitoire sociale, alors que la question de la fin du bail demeurait litigieuse entre les parties.

E. 2.1

L'art. 243 CPC délimite le champ d'application de la procédure simplifiée. Sont concernées les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (al. 1) et certaines contestations indépendamment de leur valeur litigieuse (al. 2), dont celles portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (let. c).

Le Tribunal fédéral s'est prononcé à de nombreuses reprises sur la portée de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Dans l'arrêt le plus récent (ATF 149 III 469 consid. 2), il

- 9/28 -

C/5257/2022 a rappelé - et confirmé - la jurisprudence selon laquelle la notion de "protection contre les congés" figurant dans la disposition précitée (et à l'art. 210 al. 1 let. b CPC) doit être comprise dans une acception large eu égard au but visé de protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) - et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC) (consid. 2.2 et les arrêts cités; consid. 2.5). Selon cette jurisprudence, un litige relève de la "protection contre les congés" dès que le tribunal est amené à se prononcer sur la fin du bail, que ce soit, par exemple, en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel ou de l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée; peu importe que le juge ait été saisi par le locataire de conclusions en inefficacité, invalidité, nullité ou annulation du congé à titre principal et/ou subsidiaire, respectivement en prolongation du bail, ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constatation de la fin du bail (ATF 142 III 690 consid. 3.1). Dans cette logique, même un litige sur l'annotation d'un bail au registre foncier prévue à l'art. 261b CO peut être soumis à la procédure simplifiée, dès lors que cette institution tend à protéger le locataire contre un congé émanant d'un futur propriétaire (ATF 148 III 415 consid. 3.3 et 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2022 du 22 mai 2024 destiné à la publication consid. 3.2.1).

Dans l'ATF 149 III 469, concernant le cas d'une bailleuse ayant émis des prétentions pécuniaires envers un locataire qui avait déjà quitté les locaux loués bien avant l'introduction de l'action, le Tribunal fédéral a précisé la notion de litige sur la fin du bail soumis à la procédure simplifiée. Il ressort de cet arrêt qu'il ne suffit pas que le tribunal doive trancher préalablement au fond la question de savoir quand et sous quelle forme le bail a pris fin pour que la procédure simplifiée trouve application (consid. 2.6). En effet, lorsque le juge doit statuer exclusivement sur des prétentions pécuniaires résultant d'un bail déjà terminé, il ne s'agit pas de déterminer si et jusqu'à quand le locataire peut demeurer dans les locaux, de sorte que le litige ne relève pas de la protection du locataire contre les congés ou de la prolongation du bail au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Au surplus, il manque en règle générale tant le rapport inégal entre les parties, typique dans le domaine de la protection contre les congés, que l'urgence à statuer, éléments qui justifient l'application à une cause, indépendamment de sa valeur litigieuse, de la procédure simplifiée, soit d'une procédure rapide et accessible aux non juristes (consid. 2.5). En conclusion, la procédure simplifiée ne s'applique pas, sans égard à la valeur litigieuse selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC,

aux demandes par lesquelles des prétentions pécuniaires sont élevées après la fin du bail et en dehors d'une procédure en consignation des loyers et fermages, en protection contre les loyers et fermages abusifs, en annulation du congé ou en prolongation du bail (consid. 2.6; cf. ég. arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2022 du 22 mai 2024 destiné à la publication consid. 3.2.1).

- 10/28 -

C/5257/2022

Le même raisonnement prévaut lorsque le litige survient à la suite d'une résiliation notifiée par le locataire lui-même, que le bail soit de durée indéterminée ou déterminée. Dans ces cas-là, il ne s'agit pas pour le locataire d'obtenir une protection contre le congé. En effet, le juge ne doit pas déterminer si et jusqu'à quand le locataire peut demeurer dans les locaux, mais statue exclusivement sur les prétentions pécuniaires découlant de la résiliation; la question de savoir si et comment le bail a pris fin ne se pose alors qu'à titre préjudiciel. L'extension jurisprudentielle de la notion de "protection contre les congés" à la fin du bail est justifiée par le but de la norme : le locataire mérite une protection procédurale non pas uniquement dans les litiges relatifs à l'annulation du congé ou à la prolongation du bail envisagés aux art. 271 à 272d CO, mais, plus globalement, dans tous ceux qui l'exposent au risque de devoir quitter les locaux loués contre son gré dans un avenir proche ou plus lointain. Or, lorsque le congé émane du locataire lui-même, ce risque n'existe pas. Le locataire qui met un terme au contrat de son propre chef et cesse d'occuper les locaux n'a pas besoin d'être protégé contre la fin du bail. Si un litige naît à la suite de la résiliation, le preneur n'a dès lors pas à bénéficier de la procédure simplifiée comme l'art. 243 al. 2 let. c CPC le prévoit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2022 précité consid. 3.2.2).

E. 2.2

En l'espèce, il est constant que le bail a été résilié par A_____/B_____ SARL pour le 30 septembre 2021 et que les locaux ont été restitués à la bailleuse peu après cette date. Les appelantes allèguent avoir proposé un locataire de remplacement solvable, que l'intimée aurait dû accepter, ce qui est contesté par cette dernière. Elles en déduisent que le Tribunal aurait dû examiner la question de la fin du bail et, partant, appliquer la procédure simplifiée au litige. Ce moyen tombe à faux. Conformément aux principes rappelés supra, le locataire qui a lui-même résilié le bail et qui a, de surcroît, déjà quitté les locaux loués, n'est pas exposé aux risques qu'est censée pallier l'application de la procédure simplifiée. En l'occurrence, le litige a pour seul objet des prétentions pécuniaires résultant d'un bail qui a déjà pris fin. Il ne s'agit nullement de déterminer si et jusqu'à quand A_____/B_____ SARL peut conserver la jouissance de la chose louée, de sorte que le litige ne relève pas de la protection du locataire contre les congés ou de la prolongation du bail au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. C'est donc à juste titre que le Tribunal a appliqué la procédure ordinaire au présent litige, la valeur litigieuse dépassant largement 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC a contrario). La maxime des débats est également applicable (art. 55 al. 1 CPC).

E. 3

Les appelantes ont produit des pièces nouvelles et allégué des faits nouveaux.

E. 3.1

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

- 11/28 -

C/5257/2022 conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand - CPC, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits notoires ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC). Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1). En ce qui concerne internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par exemple : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimée fait grief aux appelantes d'avoir allégué des faits, respectivement produit des pièces, qui ne résulteraient pas de la procédure de première instance. Elle se réfère plus particulièrement à un allégué reproduisant les déclarations de G_____ devant le Tribunal, à d'autres allégués concernant des décisions fédérales ordonnant la fermeture d'établissements publics pendant la crise sanitaire, et, enfin, à des allégués renvoyant aux comptes de pertes de profits de A_____/B_____ SARL.

Ces trois éléments ne sont pas déterminants pour l'issue du litige (cf. consid. 6 infra), de sorte que la question de leur recevabilité peut être laissée indécidée.

En tout état, citer des déclarations d'une partie en procédure ne paraît pas relever d'un fait nouveau, ni d'ailleurs commenter des pièces produites valablement en première instance. En outre, l'existence des décisions fédérales relatives à la fermeture de certains établissements en lien avec l'épidémie de coronavirus relève des faits notoires qui n'ont ni à être allégués, ni à être prouvés, puisque les sources correspondantes sont aisément accessibles dans des sources officielles.

E. 4

Les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir refusé l'audition de F_____.

E. 4.1

Dans un procès régi par la maxime des débats, comme en l'espèce, les parties ont chacune deux chances de s'exprimer - c'est-à-dire d'introduire des allégués, des offres de preuves, des moyens d'attaque ou de défense - sans limites : une première fois dans le cadre du premier échange d'écritures; une seconde fois soit dans le cadre d'un second échange d'écritures, soit - s'il n'en est pas ordonné - à une audience d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou "à l'ouverture des débats principaux" avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). A l'issue de ce double tour de parole illimité, les parties ne peuvent plus introduire des faits nouveaux et/ou des moyens de preuves que de manière limitée (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2.3, in JdT 2016 II 257; 146 III 55 consid. 2.4.1 et 2.4.2, commenté par BASTONS BULLETTI, in CPC Online, newsletter du 11 septembre 2019; 144 III 67 consid. 2.1, commenté par HEINZMANN, in CPC Online, newsletter du 7 février 2018).

Après la clôture de la phase d'allégation, la présentation de nova n'est en effet plus possible qu'aux conditions restrictives de l'art. 229 al. 1 CPC (146 III 55 précité consid. 2.5.2). Pour

être admis aux débats principaux, les faits et moyens de preuve

- 12/28 -

C/5257/2022 nouveaux doivent alors être invoqués sans retard et, en plus, remplir les conditions de nova proprement dits (let. a) ou improprement dits (let. b).

E. 4.2

En l'espèce, les appelantes admettent n'avoir requis l'audition du témoin F_____ qu'au terme de l'audience du 10 octobre 2023, soit plusieurs mois après l'audience de débats d'instruction du 7 mars 2023 lors de laquelle le Tribunal a ouvert les débats principaux.

Il s'ensuit que cette requête était tardive, car il aurait été loisible aux appelantes de solliciter l'audition de l'intéressé antérieurement, soit dès l'entame de la procédure.

Les appelantes font valoir qu'elles s'étaient réservé la possibilité d'entendre une "tierce personne" si le témoin O_____ n'était pas en mesure de renseigner utilement le Tribunal, tandis que l'intimée s'était elle-même réservé la possibilité d'entendre F_____ à l'audience du 16 mai 2023. Ce moyen doit être rejeté. Lors des débats d'instruction du 7 mars 2023, les appelantes se sont limitées à solliciter l'audition des témoins L_____ et N_____, ainsi que celle de "la personne en charge de la gestion de l'immeuble qui a[vait] pris la décision [de refuser]" la candidature de M_____ SARL comme locataire de remplacement. A l'issue des débats d'instruction, le Tribunal a ordonné l'audition des témoins L_____, N_____ et O_____; il a par ailleurs réservé l'audition d'un collègue du témoin O_____ au cas où celui-ci n'était pas l'employé de la régie s'occupant de la gestion de l'immeuble à l'époque de la candidature alléguée de M_____ SARL. C'est du reste pour cette raison que le témoin P_____ a été entendu à l'audience du 10 octobre 2023. A aucun moment les appelantes n'ont sollicité ou réservé le témoignage de F_____, que ce soit dans leurs écritures ou lors des débats d'instruction qui ont suivis. Or, dans leur réponse et demande reconventionnelle du 30 août 2022, les appelantes soutenaient déjà avoir présenté un locataire de remplacement à l'intimée, soit M_____ SARL, société dont F_____ était le gérant, ce qui ressort du registre du commerce. C'est donc en connaissance de cause que les appelantes ont fait le choix procédural de ne pas solliciter l'audition de ce témoin - dont elles ne pouvaient ignorer l'identité - pendant la phase d'allégation. Partant, c'est à raison que le Tribunal a refusé d'entendre F_____ comme témoin, ce moyen de preuve ayant été offert après les débats d'instruction du 7 mars 2023 - et donc tardivement. Le fait que la bailleresse ait réservé l'audition de ce même témoin à l'audience du 16 mai 2023 n'y change rien, puisque cette audition n'a pas été requise en temps utile non plus. Enfin, c'est en vain que les appelantes font valoir qu'elles ne pouvaient guère s'attendre à ce que le témoin P_____ ne se souvienne pas des discussions intervenues entre les parties au sujet de la candidature de M_____ SARL. Le fait que les déclarations d'un témoin ne permettent pas de confirmer les allégués d'une partie ne saurait en principe ouvrir à celle-ci une troisième chance d'introduire librement de nouveaux moyens de preuve, tel que l'audition de témoins supplémentaires. Admettre une telle manière de procéder reviendrait à rendre vaine l'obligation faite aux parties,

- 13/28 -

C/5257/2022 conformément à l'art. 229 CPC, de désigner le plus tôt possible les moyens de preuve sur lesquels elles entendent se fonder pour étayer leurs prétentions.

Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

Par conséquent, l'argument des appelantes - qui soutiennent avoir présenté un locataire de remplacement solvable et, partant, être libérées du paiement du loyer dès octobre 2021 conformément à l'art. 264 CO - peut d'emblée être rejeté, dans la mesure où il se fonde entièrement sur l'audition (refusée à juste titre) de ce témoin.

E. 5

Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir retenu que A_____/C_____ SA pouvait être recherchée pour les obligations découlant du contrat de bail, alors que celle-ci n'était pas solidairement responsable des engagements pris par la locataire, à savoir A_____/B_____ SARL. Elles lui reprochent en particulier de ne pas avoir correctement interprété la volonté des parties sur cette question.

E. 5.1.1

En droit suisse, la question de savoir si les parties ont conclu un contrat et quel en est le contenu est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b). Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 626 consid. 3.1; 128 III 419 consid. 2.2). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1; 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, 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. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4 et 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.3.1).

- 14/28 -

C/5257/2022

E. 5.1.2

Selon l'art. 492 al. 1 CO, le cautionnement est un contrat par lequel une personne s'engage envers le créancier à garantir le paiement de la dette contractée par le débiteur.

La validité du cautionnement est subordonnée à la déclaration écrite de la caution et à l'indication numérique, dans l'acte même, du montant total à concurrence duquel la caution est tenue (art. 493 al. 1 CO). Lorsque la caution est une personne physique, la déclaration de

cautionnement doit en outre revêtir la forme authentique conformément aux règles en vigueur au lieu où l'acte est dressé (art. 493 al. 2 CO).

La caution est protégée par l'indication du montant maximal de son engagement, qui doit être indiqué dans l'acte sous peine de nullité (MEIER, Commentaire Romand - CO I, 3ème éd. 2021, n. 40 ad art. 492 CO).

Il présuppose l'existence d'un autre engagement (celui qui doit être garanti). Il constitue une adjonction à cet engagement et en dépend nécessairement pour son existence et son objet; de nature accessoire, il garantit la solvabilité du débiteur ou l'exécution d'un contrat (ATF 129 III 702 consid. 2.1 traduit in WERRO, Le droit des contrats, 3ème éd. 2024, p. 317 et suivantes).

L'art. 496 CO prévoit le cautionnement solidaire, à savoir que, si la caution s'oblige avec le débiteur en prenant la qualification de caution solidaire ou toute autre équivalente, le créancier peut la poursuivre avant de rechercher le débiteur et de réaliser ses gages immobiliers, à condition que le débiteur soit en retard dans le paiement de sa dette et qu'il ait été sommé en vain de s'acquitter ou que son insolvabilité soit notoire.

E. 5.1.3

Selon l'art. 143 CO, il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout (al. 1). A défaut d'une semblable déclaration, la solidarité n'existe que dans les cas prévus par la loi (al. 2). Il résulte de la jurisprudence publiée aux ATF 129 III 702 précitée qu'en cas de reprise cumulative de dette (kumulative Schuldübernahme, Schuldbeitritt ou Schuldmitübernahme), le reprenant crée un engagement propre, indépendant, qui s'ajoute à celui du débiteur; il reprend ainsi personnellement et directement la dette d'un tiers. La reprise cumulative de dette n'est pas expressément régie par la loi, mais découle de la réglementation de l'art. 143 CO et relève de la liberté contractuelle. A l'inverse de la promesse de porte-fort visée à l'art. 111 CO, elle dépend aussi de l'existence de la dette reprise, mais ne revêt pas un caractère accessoire en ce sens que toute extinction de l'obligation du débiteur principal ne libère pas le codébiteur. Pour déterminer si l'engagement solidaire devient caduc en cas d'extinction de la dette primitive, il faut se fonder sur les règles de la solidarité (art. 147 CO). Le paiement de la dette libère le coobligé. Le créancier peut disposer de sa créance de manière indépendante envers chaque débiteur. En principe, une remise de dette en faveur du débiteur primitif n'a aucun effet sur l'engagement du

- 15/28 -

C/5257/2022 reprenant. De même, une dénonciation et une sommation du créancier n'ont d'effet qu'à l'égard du débiteur qui les reçoit (consid. 2.1).

Le cautionnement et la reprise cumulative de dette renforcent la position du créancier et reposent souvent dans cette mesure sur des considérations économiques identiques. Cependant, elles diffèrent notamment quant aux conditions de forme. Ainsi, la validité de la reprise de dette n'est subordonnée à l'observation d'aucune forme. En revanche, le législateur a édicté pour le cautionnement des règles de forme strictes afin de protéger la partie qui s'oblige; elles devraient d'une part empêcher la conclusion irréfléchie de cautionnements, d'autre part rendre la caution au moins consciente du contenu de l'engagement pris (art. 493 CO; même arrêt consid. 2.2).

La délimitation entre le cautionnement et la reprise cumulative de dette est flottante. Du point de vue juridique, il faut partir de l'idée que la dette issue du cautionnement et la dette principale diffèrent par leur objet et leur cause, tandis que celui qui reprend cumulativement une dette s'oblige comme le débiteur primitif et se range à ses côtés en tant que débiteur solidaire. Dans le premier cas, l'obligation a pour cause la garantie que le débiteur principal est solvable alors que, dans le second, la cause réside dans le désintéressement du créancier indépendamment du débiteur. Contrairement à ce qui se passe dans le cautionnement, la sûreté ne constitue pas l'élément essentiel de la cause de l'obligation découlant de la reprise cumulative de dette, même si une telle reprise a toujours un certain effet de garantie (même arrêt consid. 2.2; cf. ég. ATF 111 II 276 consid. 2a, résumé in JdT 1986 I 255; arrêts du Tribunal fédéral 4C_154/2002 du 10-17 décembre 2002 consid. 3.1; 4C_218/1995 du 9 juillet 2006 consid. 2b).

On doit considérer comme une incohérence de l'ordre juridique le fait que l'on dispose de deux (ou de plusieurs) institutions juridiques pour atteindre le même but économique, à savoir le renforcement de la position du créancier, et que seul le cautionnement est soumis à des prescriptions de forme particulières destinées à protéger la partie qui s'engage. Il en résulte une certaine tension entre la faculté de choisir - qui se déduit de la liberté contractuelle - l'une ou l'autre de ces institutions et la nécessité de s'opposer à ce que la forme prescrite pour l'une d'elles uniquement soit éludée. Il faut ainsi examiner si des actes juridiques présentant des caractéristiques identiques ou semblables à celles du cautionnement doivent relever du droit régissant ce contrat. Il est légitime que les parties puissent librement décider de la forme de l'acte d'intercession choisi, et cela en particulier dans les opérations internationales de commerce et de crédit, où il est souvent nécessaire de recourir pour des raisons pratiques à des actes d'intercession consensuels, et non au cautionnement dont la validité est subordonnée à des règles de forme. Si les parties optent pour un acte consensuel, c'est parce qu'elles veulent notamment créer une sûreté indépendante de l'obligation primitive; cette volonté se voit en premier lieu dans le commerce international. Toutefois les parties peuvent aussi choisir un acte consensuel par exemple pour éviter des frais de notaire, parce qu'il est urgent de

- 16/28 -

C/5257/2022 conclure le contrat ou que le respect de la forme authentique est problématique en cas de contrats rédigés en langue étrangère, ou encore en raison des difficultés à indiquer numériquement dans l'acte même le montant total de l'engagement (ATF 129 III 702 précité consid. 2.3).

En présence de cocontractants inexpérimentés dans le domaine des affaires, on ne peut pas, en vertu du principe de la confiance, déterminer d'emblée leur intention en se fondant sur le texte clair de leur accord. S'ils veulent réellement opter pour une reprise cumulative de dette ou un porte-fort au lieu d'un cautionnement, ce qu'ils sont libres de faire, ils ne peuvent se contenter, pour manifester clairement leur volonté à ce sujet, de recourir simplement à des expressions juridiques précises propres aux spécialistes telles que "porte-fort" ou "engagement solidaire", en citant éventuellement les dispositions correspondantes de la loi; dans un tel cas, on ne saurait s'en tenir à une interprétation grammaticale du contrat. La règle protectrice de l'art. 493 CO pourrait être beaucoup trop facilement éludée s'il suffisait d'insérer un terme juridique comme "solidairement" ou "porte-fort" dans la formule de contrat soumise pour signature au cocontractant alors que celui-ci ignore souvent le sens de ces notions. Pour protéger la partie inexpérimentée qui s'oblige, il est donc nécessaire en de

tels cas d'exposer dans le contrat même de manière clairement compréhensible pour elle, et non par des formules, qu'elle se rend compte de la portée de l'engagement pris, et d'indiquer les raisons pour lesquelles elle a renoncé à choisir la forme juridique du cautionnement (même arrêt consid. 2.4.2 et 2.4.3; cf. ég. ATF 125 III 305 consid. 2b, in JdT 2000 I 635).

Lorsque le contrat ne contient aucune explication à cet égard et qu'on peut sérieusement se demander si le coobligé a compris la signification en droit et la portée en fait des qualifications juridiques employées "porte-fort" ou "responsabilité solidaire", notamment s'il a saisi les différences d'avec l'objet d'un "cautionnement", on ne peut pas dire qu'il ait usé de sa liberté de choix, qui lui appartient de manière autonome, entre les divers actes d'intercession. C'est spécialement le cas quand le contrat a été rédigé non par lui, mais par sa partie adverse. Il faut alors examiner si, contrairement à son texte clair, l'accord ne doit pas être qualifié de cautionnement conformément à son but juridique et économique afin que les règles impératives de forme destinées à protéger la caution puissent s'appliquer. On ne peut pas éluder les règles du cautionnement en glissant, telle une coulisse, une dénomination dans l'acte d'intercession afin d'en dissimuler la véritable nature. Dans le doute, il faut aussi donner la préférence au cautionnement pour favoriser l'application des prescriptions de forme (ATF 129 III 702 précité consid. 2.5; cf. ég. ATF 81 II 520 consid. 3c, in JdT 1956 I 462; 125 III 305 consid. 2b, in JdT 2000 I 635).

La distinction entre le cautionnement, de caractère accessoire, et la reprise cumulative de dette, engagement de nature indépendante, repose sur l'indice suivant : à l'inverse de la caution, le reprenant a d'ordinaire un intérêt propre et reconnaissable à l'affaire conclue entre le débiteur principal et le créancier, et pas seulement un intérêt à garantir le paiement de la dette primitive (ATF 81 II 520

- 17/28 -

C/5257/2022 consid. 3d, in JdT 1956 I 462; 66 II 26, in JdT 1940 I 551). L'intérêt du garant à l'affaire est également un indice important pour distinguer le cautionnement du portefort (ATF 128 III 295 consid. 2d/bb; 125 III 305 consid. 2b, in JdT 2000 I 635; 111 II 276 consid. 2b, résumé in JdT 1986 I 255; 101 II 323 consid. 1a, in JdT 1976 I 537). D'ailleurs, si la validité du cautionnement a été subordonnée à l'observation de règles de forme particulières, c'est parce que, dans ce contrat, un tel intérêt propre fait défaut et qu'il s'agit d'un acte gratuit typiquement consenti pour garantir l'engagement de parents ou d'amis intimes. Pour qu'on puisse retenir une reprise cumulative de dette, il faut que le reprenant ait un intérêt immédiat et matériel à participer à l'opération et à la faire sienne en profitant - de manière reconnaissable pour la partie adverse - directement de la contre-prestation du créancier comme en cas de location d'un logement occupé ensemble, de crédit-bail portant sur une voiture également utilisée à des fins privées par le reprenant, ou encore d'emprunt contracté conjointement par des époux pour faire face à leurs besoins communs (cf. ATF 116 II 707 consid. 3, in JdT 1991 I 357). Un intérêt propre existe aussi lorsque le promettant constitue avec le débiteur une société simple et qu'il s'agit de garantir une affaire conclue en vue d'atteindre le but social (arrêt du Tribunal fédéral 4C_191/1999 consid. 1d). Il en va de même quand le créancier sait que le promettant participe tacitement à l'affaire ou à la société de personnes dont la dette est garantie (cf. ATF 81 II 520 consid. 3d, in JdT 1956 I 462). En revanche, le fait que le reprenant intervient en faveur du débiteur principal ne suffit pas pour retenir la qualification de reprise cumulative de dette s'il n'en tire qu'un vague avantage. Il doit vouloir visiblement s'engager en vertu de la même cause dans le contrat liant le débiteur principal (ATF 129 III 702 précité consid. 2.6).

E. 5.1.4

Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colataires, le terme utilisé est location commune ou colocation. Le contrat commun implique, au sens de l'art. 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Il n'y a ainsi pas bail commun, mais reprise cumulative de dette, lorsqu'une personne ne s'engage, à côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (arrêts du Tribunal fédéral 4C_103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 1; 4A_484/2019 du 29 avril 2020 consid. 4.2.1).

Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun ou d'une reprise cumulative de dette, il y a lieu d'interpréter le contrat de bail selon la volonté commune et réelle des parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606 consid. 4.1).

Il appartient au cosignataire du bail qui conteste sa qualité de locataire d'en apporter la preuve, en démontrant par exemple que les parties ont exclu qu'il occupe les

- 18/28 -

C/5257/2022 locaux et que son engagement ne consistait qu'en une reprise cumulative des dettes de loyer et de frais accessoires (arrêt du Tribunal fédéral 4C_103/2006 précité consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 1).

E. 5.1.5

A teneur de l'art. 257e al. 1 CO, si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire.

La loi ne règle que les sûretés en lien avec les baux d'habitation et commerciaux et seulement si elles sont remises en argent ou en papiers-valeurs. Cette disposition ne s'applique pas aux sûretés qui prennent la forme d'un investissement du locataire dans la chose louée ou d'une autre garantie réelle ou personnelle, comme une garantie bancaire, un cautionnement ou un droit de gage (WEBER, Basler Kommentar - OR I, 7ème éd. 2020, n. 2 ad art. 257e CO; LCHAT/BOHNET, Commentaire Romand - CO I, 3ème éd. 2021, n. 1 ad art. 257e CO).

Selon l'art. 257e al. 4 CO, les cantons peuvent édicter des dispositions complémentaires. A Genève, la loi d'application de cette disposition est la loi protégeant les garanties fournies par les locataires (LGFL; I 4 10).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que A_____/C_____ SA avait signé le bail en tant que "débitrice solidaire" et qu'elle pouvait donc être recherchée pour les prétentions pécuniaires de la bailleuse.

Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir violé le numerus clausus des garanties en matière de droit du bail. Selon elles, l'application de l'art. 257e CO et de la LGFL interdisait

d'instituer A_____/C_____ SA "co-débiteur caution solidaire". Le Tribunal n'avait pas suffisamment motivé sa décision sur cette question. Une reprise cumulative de dette était exclue, tout comme une signature en qualité de colocataire. Enfin, les conditions d'un cautionnement n'étaient pas réalisées.

Le premier grief des appelantes tombe à faux dans la mesure où ni l'art. 257e CO, ni, par conséquence, la LGFL genevoise n'ont vocation à s'appliquer aux garanties personnelles telle que la garantie dont il est question ici. Il s'ensuit qu'il n'existe pas de numerus clausus limitant la liberté contractuelle des parties dans le cas concret.

S'agissant du deuxième grief, le jugement attaqué est suffisamment motivé, quoique brièvement, de sorte qu'aucune violation du droit d'être entendues des appelantes ne saurait être retenue à ce titre. En effet, l'on discerne à la lecture du jugement que le Tribunal a considéré que A_____/C_____ SA s'était engagée en tant que "débitrice solidaire" de la locataire, A_____/B_____ SARL, dans la mesure où les termes "débitrice" et "solidaire" figuraient expressément dans le contrat. Le Tribunal s'est ainsi limité à procéder à une interprétation littérale du contrat, ce que les appelantes ont été en mesure de comprendre. Autre est la question de savoir si cette interprétation est erronée. Conformément aux principes rappelés supra, il convient en premier lieu de déterminer la volonté subjective des parties, puis, s'il y a lieu, dans un deuxième temps, de rechercher leur volonté objective.

- 19/28 -

C/5257/2022

Les allégués et les moyens de preuves administrés quant à la réelle et commune volonté des parties au moment de signer le contrat de bail sont limités. Interrogé par le Tribunal, l'administrateur et gérant des appelantes a déclaré - sans autre précision - que A_____/C_____ SA n'avait jamais été impliquée dans l'exploitation de A_____/B_____ SARL et que "le propriétaire des locaux" était "rassuré" si la première société "figurait sur le bail".

Il n'est pas contesté que A_____/C_____ SA n'a jamais eu l'intention d'exploiter ou d'occuper elle-même les locaux, de sorte que la volonté des parties n'était pas de conclure un contrat de colocation, ce que celles-ci ne soutiennent d'ailleurs pas. Reste à déterminer si les parties avaient l'intention de prévoir une reprise cumulative de dette ou un cautionnement. Le fait que le propriétaire des locaux ait été "rassuré" de savoir que A_____/C_____ SA figurait sur le bail est tout au plus un indice sur la volonté des parties de prévoir une sûreté en faveur du bailleur, ce qui ne fait pas débat. Cet élément ne permet pas de déterminer plus avant quel type de sûreté elles ont voulu prévoir. Le fait que A_____/C_____ SA n'avait pas vocation à occuper elle-même les locaux ne plaide pas non plus en faveur de l'un ou l'autre type de sûreté.

Il s'ensuit qu'il n'est pas possible d'établir si la volonté subjective des parties était de se lier par un cautionnement ou une reprise cumulative de dette : il faut donc procéder à une interprétation objective de leur volonté.

Le texte du contrat n'est pas déterminant en soi, puisque les termes "co-débiteur", "caution" et "solidaire" sont accolés les uns aux autres et que le premier et le dernier pourraient suggérer une reprise cumulative de dette, alors que le deuxième et le troisième font plutôt penser à un cautionnement solidaire.

Il faut donc, conformément à la jurisprudence, examiner dans quelle mesure le tiers garant avait un intérêt propre à l'affaire. En l'occurrence, rien ne me permet de retenir que A_____/C_____ SA avait un quelconque intérêt à l'exploitation du centre de fitness litigieux, puisque seule A_____/B_____ SARL était censée occuper et exploiter les locaux. Certes, les deux sociétés appartenaient à l'évidence au même groupe et avaient donc a priori un intérêt à ce que l'affaire de l'autre prospère, mais les éléments du dossier ne permettent pas de retenir qu'elles auraient formé l'équivalent d'une société simple ou que A_____/C_____ SA retirait un quelconque avantage concret de l'opération.

L'argumentation de l'intimée en ce sens au stade de l'appel ne repose sur aucun élément concret : étant donné que deux sociétés distinctes avaient été constituées, manifestement - au vu de leur raison sociale - pour exploiter des centres de remise en forme distincts, situés à des endroits différents, il y a lieu de partir du principe qu'elles n'avaient pas d'intérêt l'une dans le capital de l'autre. Ceci est d'ailleurs démontré par le fait que A_____/C_____ SA n'était pas l'associée de A_____/B_____ SARL.

De surcroît, les parties étaient expérimentées en affaires, dès lors que l'une avait pour but d'exploiter un immeuble locatif de grande taille et que l'autre était

- 20/28 -

C/5257/2022 administrée par une personne spécialisée dans la gestion d'une chaîne de centres de remise en forme. Il s'ensuit que l'emploi du terme "caution" ne pouvait simplement être ignoré comme l'a fait le Tribunal.

Par conséquent, au vu des indices susévoqués et dès lors que, dans le doute, le cautionnement doit être favorisé en raison de la protection offerte par les prescriptions de forme qui s'y appliquent, la sûreté convenue par les parties sera qualifiée de cautionnement solidaire.

Ainsi que l'ont relevé les appelantes, le contrat de bail ne contient pas de mention chiffrée du montant maximal à concurrence duquel la caution, à savoir A_____/C_____ SA, serait tenue de prester. Il s'ensuit que la clause de cautionnement prévue par le contrat est nulle conformément à l'art. 493 al. 1 CO.

Aucun élément ne permet enfin de retenir que A_____/C_____ SA se prévaudrait abusivement de la nullité de cette clause. En effet, rien n'indique que l'appelante aurait donné des garanties particulières à l'intimée, ni qu'elle aurait agi dolosivement lors de la conclusion du contrat. Il était du ressort de la cocontractante d'alors, a fortiori de l'intimée - un grand groupe d'assurances - de s'assurer que la garantie donnée était valable et opposable à l'appelante.

Ainsi, A_____/C_____ SA ne peut pas être recherchée pour les prétentions découlant du contrat de bail. L'appel est fondé sur ce point.

E. 6

Les appelantes font ensuite grief au Tribunal d'avoir refusé d'adapter le contrat par application de la clausula rebus sic stantibus.

E. 6.1

Selon la règle pacta sunt servanda, les termes du contrat doivent en principe être respectés. En dérogation à ce principe, la clausula rebus sic stantibus autorise une adaptation du contrat, lorsque les circonstances dans lesquelles il a été conclu se sont modifiées à tel point

que le maintien du contrat ne saurait être exigé, respectivement que son exécution par l'une des parties n'apparaît plus raisonnable. Cette solution est fondée sur l'idée que les parties n'auraient pas conclu le contrat si elles n'avaient pas eu des représentations erronées sur les circonstances prévalant au moment de la conclusion du contrat ou sur l'évolution de celles-ci (ATF 135 III 1 consid. 2.4; 138 V 366 consid. 5.1; 127 III 300 consid. 5b; 135 III 1 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_158/2024 du 5 novembre 2024 consid. 8.1, commenté par GURBANOV, in Newsletter Bail.ch janvier 2025; 4A_178/2017 du 14 juin 2018 consid. 6; WIEGAND, Basler Kommentar - OR I, 7ème éd. 2020, n. 95 et suivantes ad art. 18 CO).

Il doit s'agir de modifications qui n'étaient ni prévisibles, ni évitables au moment de la conclusion du contrat (ATF 135 III 1 consid. 2.4). En principe, les parties à un contrat de longue durée doivent compter avec un changement de circonstances au fil du temps (ATF 127 III 300 consid. 5b aa). En particulier, le bailleur ne garantit

- 21/28 -

C/5257/2022 pas, sauf promesse spéciale, l'immutabilité des circonstances environnantes (ATF 135 III 345 consid. 3.3).

La modification des circonstances doit en outre conduire à une perturbation lourde des rapports contractuels (arrêt du Tribunal fédéral 4A_375/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.1). En matière économique (par exemple, un contrat de bail qui prévoit l'échange de prestations de nature patrimoniale), il doit exister une disproportion grossière entre prestation et contre-prestation. Cela étant, il n'est tout de même pas nécessaire que la disproportion soit telle qu'elle s'apparente à une exploitation usuraire d'une partie par l'autre ou qu'elle conduise l'une d'elles à la ruine (WIEGAND, op. cit., n. 104 ad art. 18 CO). Toute modification importante des circonstances prévalant au moment de la conclusion du contrat ne justifie pas nécessairement une adaptation du contrat : il convient donc de procéder à une pesée globale des circonstances. Il s'agira, notamment, de mettre en balance la période pendant laquelle la modification des circonstances a créé un déséquilibre dans les rapports contractuels avec la période pendant laquelle ce déséquilibre n'existait pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_158/2024 précité consid. 8.3.1).

E. 6.2

En l'espèce, le Tribunal a considéré que la locataire n'avait pas précisé les périodes durant lesquelles ses locaux étaient totalement ou partiellement fermés, ni produit les comptes relatifs à ces périodes. Or, aucune perte drastique n'avait été subie en 2020. En 2021, les pertes étaient plus importantes, mais le recours massif des entreprises au télétravail (et la perte de clientèle de proximité en ayant résulté) ne pouvait pas être pris en considération, car il ne s'agissait pas d'une conséquence de la fermeture des centres de remise en forme ordonnée par les autorités. Le déséquilibre entre les prestations n'avait donc pas été suffisamment prouvé.

Les appelantes critiquent ce raisonnement. En premier lieu, elles se plaignent d'une violation de leur droit à la preuve, en ce sens que le Tribunal aurait ignoré des faits - notoires - liés aux mesures sanitaires ordonnées par les autorités administratives pendant la pandémie, telle que la fermeture de certains établissements publics. En second lieu, elles soutiennent que le Tribunal aurait ignoré que les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un fitness et que la destination des locaux était un élément essentiel du contrat de bail. Enfin, il résultait des comptes de A_____/B_____ SARL que celle-ci avait dû contracter des

dettes en 2020, puis en 2021, et que les encaissements avaient chuté de manière drastique pendant cette période.

S'agissant du premier grief, les appelantes se contentent de lister les fermetures et restrictions successives ordonnées par les autorités en 2020 et 2021, mais sans expliciter en quoi ces mesures mettraient à mal le raisonnement du Tribunal fondé sur deux axes clairs : (1) l'insuffisance de preuve s'agissant des pertes alléguées en lien avec ces fermetures/restrictions et (2) l'absence de lien de causalité entre la fermeture des centres de fitness et le recours massif des entreprises au télétravail.

Quant au second grief, il est constant que le bail litigieux a été conclu le 1er octobre 2015 pour une durée de dix ans. Comme l'a constaté le Tribunal, des pertes

- 22/28 -

C/5257/2022 importantes avaient été subies dans les années précédant 2020, comme en 2018, où la perte subie était de quelque 55'000 fr. pour une perte accumulée sur les trois années antérieures de quelque 246'000 fr., soit une perte annuelle moyenne de près de 80'000 fr. Si les pertes étaient quasiment nulles en 2019, celles-ci ont à nouveau augmenté à environ 28'000 fr. en 2020, puis à environ 84'000 fr. en 2021. Une appréciation d'ensemble des circonstances ne permet donc pas de retenir que les années 2020 et 2021 auraient été des années où un déséquilibre contractuel patent se serait fait jour.

Les faits nouveaux dont les appelantes se prévalent devant la Cour ne changent rien aux constatations qui précèdent. Ainsi, l'allégation d'une "chute drastique des encaissements" qui n'est pas chiffrée en chiffres absolus mais en pourcentages, sans que l'on comprenne les périodes de référence prises en compte (un seul exercice ? moyenne de plusieurs exercices ?), tout comme l'allégation d'un endettement supposé de la société, auprès de créanciers et pour des motifs dont on ignore tout, ne sont pas suffisamment claires, ni suffisamment étayées. Il est par ailleurs notoire que, pendant la pandémie, certaines charges d'exploitation n'ont pas été supportées par les entreprises (notamment en raison du recours au chômage partiel), ce qui a limité d'autant leurs dépenses. Les quelques éléments mentionnés par les appelantes ne suffisent dès lors pas à remettre en cause la motivation - convaincante - du Tribunal sur cet aspect du litige.

Par ailleurs, le fait que les locaux ont été spécifiquement destinés à l'exploitation d'un centre de remise en forme n'est pas assimilable à une promesse de la bailleuse de garantir l'ouverture de ce centre au public et/ou sa fréquentation par une clientèle régulière. Vu son libellé, il appert que l'art. 1 des clauses particulières du contrat ("La destination des locaux est un élément essentiel du présent bail. Le locataire ne peut dès lors pas la modifier sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit du bailleur") ne visait pas à garantir les conditions d'ouverture au public de la chose louée, mais à empêcher un changement d'affectation non voulu par la bailleuse. Les appelantes ne peuvent donc tirer aucun argument de la destination des locaux prévue par le contrat. Au surplus, il n'est pas contesté que les locaux loués ont été mis à disposition de la locataire dans un état adapté à l'usage convenu par les parties.

Enfin, pour l'année 2021 plus précisément, la modification dans les habitudes de consommation résultant, en l'occurrence, du recours massif des entreprises au télétravail, ne peut pas être assimilée aux décisions administratives qui ont conduit à la fermeture de certains établissements publics. En particulier, l'on ne saurait faire supporter à la bailleuse

- même au titre de la clausula rebus sic stantibus - le risque économique inhérent à l'activité commerciale de la locataire, qui seule a le pouvoir d'adapter son offre et son attractivité aux habitudes et aux besoins de sa clientèle.

Ainsi, le raisonnement du Tribunal est conforme au droit et les griefs des appelantes seront rejetés.

E. 7

Les appelantes contestent les frais accessoires mis à leur charge.

- 23/28 -

C/5257/2022

E. 7.1.1

Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO).

Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, tels que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (art. 257b CO).

Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF).

Lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle du chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé. Le locataire ou son mandataire dûment autorisé est admis à consulter les pièces justificatives originales et à demander des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage (art. 8 OBLF).

Selon la jurisprudence, il n'existe pas de prescription légale sur la présentation suffisante d'un décompte de charges. Le bailleur ne respecte son obligation d'établir un décompte de charges suffisant que si celui-ci est clair et compréhensible au point que le locataire puisse comprendre pour quel poste de charges et dans quelle mesure (clé de répartition) il est mis à contribution (arrêts du Tribunal fédéral 4A_209/2019 du 8 octobre 2019 consid. 8.2; 4A_127/2014 du 19 août 2014 consid. 6.4).

E. 7.1.2

Le défendeur doit contester les faits dans sa réponse (art. 222 al. 2 CPC) et, en ce qui concerne les faits allégués par le défendeur, le demandeur doit les contester en règle générale dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC). Une contestation en bloc (pauschale Bestreitung) ne suffit pas. La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués. Elle n'est pas tenue de motiver sa contestation; autrement dit, elle n'a pas à exposer pourquoi elle les conteste, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2023 du 16 juillet 2024 consid. 4.1.2 et les arrêts cités).

Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger du défendeur qu'il concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation; Substanziierung der Bestreitungen; onere di sostanziare la contestazione), 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 le

- 24/28 -

C/5257/2022 défendeur sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6; 144 III 519 consid. 5.2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2023 précité loc. cit.).

Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3 et l'arrêt cité).

E. 7.2

En l'espèce, le Tribunal a considéré que A_____/B_____ SARL n'avait contesté les frais accessoires des années 2019 et 2020 qu'en fin de procédure, "après y avoir certes consacré un paragraphe dans la réponse à la demande en paiement". Elle n'avait jamais sollicité la consultation des justificatifs. Il fallait donc considérer les décomptes de frais accessoires comme admis.

Les appelantes critiquent ce raisonnement, exposant avoir contesté le montant des frais accessoires dans leur réponse initiale, en formulant une contestation circonstanciée. Le fait qu'elles n'avaient pas demandé à consulter les pièces justificatives était sans incidence. En effet, le fardeau de la preuve de la réalité des frais accessoires était supporté par le bailleur.

Ces critiques ne portent pas, dans la mesure où l'intimée avait produit des décomptes de frais accessoires détaillés, lesquels permettaient de comprendre comment avaient été calculées les charges devant être supportées par A_____/B_____ SARL. En se limitant à contester ces décomptes de façon globale devant le Tribunal, les appelantes n'ont pas satisfait à leur devoir accru de contestation.

Ainsi, les décomptes visés sont censés avoir été admis.

L'appel sera rejeté sur ce point.

E. 8

Dans un dernier grief, les appelantes reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimée à les indemniser pour les plus-values apportées sur l'objet loué.

E. 8.1

Selon l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

L'art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.1). Le locataire peut renoncer par contrat à une indemnisation. Afin de déterminer si les parties ont dérogé à l'art. 260a al. 3 CO, il convient d'interpréter le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.1).

- 25/28 -

C/5257/2022

La plus-value au sens de l'art. 260 al. 3 CO exprime l'augmentation de valeur non amortie de la chose louée, qui résulte de rénovation ou de modification réalisées par le locataire. La plus-value doit être fixée en se basant sur des critères objectifs, qui sont fonction des fonds investis par le locataire et de l'utilité de l'investissement pour le bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_678/2014 du 27 mars 2015 consid. 4.1.1, publié in DB 2015 n° 6; 4C_18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1; 4C_97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4).

E. 8.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que les plus-values dont se prévalent les appelantes ont été financées exclusivement par l'ancien propriétaire de l'immeuble sis avenue 5_____ no. _____. C'est la raison pour laquelle les appelantes fondent leur grief sur une application analogique de l'art. 260a al. 3 CO.

Elles font valoir qu'en vertu du principe de la bonne foi, la locataire ne pouvait pas comprendre que le contrat excluait l'indemnisation des travaux à plus-value, dans la mesure où il stipulait expressément que les aménagements fixes étaient la propriété du locataire qui pouvait également les céder à un tiers.

Cette argumentation ne saurait être suivie, dès lors que le coût de ces aménagements a été entièrement supporté par le propriétaire bailleur : l'on ne voit pas pourquoi celui-ci aurait été prêt à indemniser la locataire pour des travaux à plus-value qu'il avait lui-même payés. Les appelantes ne convainquent pas lorsqu'elles affirment avoir compris le contrat de bail en ce sens, alors que la thèse qu'elles soutiennent échappe manifestement à toute logique commerciale.

La dérogation à l'art. 20 al. 4 des conditions générales pour locaux commerciaux prévue par le contrat de bail ne porte d'ailleurs - comme cela ressort du texte clair de la disposition correspondante (cf. C.c supra) - que sur la remise en état des locaux, mais non sur l'exclusion de toute indemnisation en faveur du locataire.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le contrat ne prévoyait aucune indemnisation du locataire pour les aménagements financés par le bailleur.

L'appel doit également être rejeté sur ce point.

E. 9

En définitive, la condamnation de A_____/B_____ SARL au paiement de 174'646 fr. 70 sera confirmée, étant précisé que ce montant n'a - en soi - pas été critiqué devant la Cour. La mainlevée définitive des oppositions formées par A_____/B_____ SARL aux poursuites n° 2_____ et n° 3_____ sera également prononcée, à concurrence de 152'146 fr. 70 (174'646 fr. 70 – 22'500 fr. de garantie de loyer libérée en faveur de la bailleuse), intérêts en sus. En revanche, la mainlevée de l'opposition à la poursuite n° 4_____ ne sera pas prononcée, cette poursuite ayant pour débitrice A_____/C_____ SA qui n'est pas liée par

le bail (cf. consid. 5 supra).

- 26/28 -

C/5257/2022

Par souci de clarté, le jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 10

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

- 27/28 -

C/5257/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2024 par A_____/B_____
SARL et A_____/C_____ SA contre le jugement JTBL/440/2024 rendu le 25 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5257/2022. Au fond : Annule le jugement attaqué et, cela fait, statuant à nouveau : Condamne A_____/B_____ SARL à payer à D_____ AG la somme de 174'646 fr. 70, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2021. Autorise la libération de la garantie loyer de 22'500 fr. constituée auprès de [la banque] E_____ (compte n° 1_____) en faveur de D_____ AG, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme susmentionnée. Prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 2_____ et n° 3_____, à concurrence de 152'146 fr. 70, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2021. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sibel UZUN, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

- 28/28 -

C/5257/2022 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.