

GE_GERICHTE C/5257/2022 vom 4. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5257_2022

FR: GE_GERICHTE C/5257/2022 du 4 juin 2025

IT: GE_GERICHTE C/5257/2022 del 4 giugno 2025

Erwägungen

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 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 bailleresse ayant émis des prétentions pécuniaires envers une 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). 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 conditions sont cumulatives (Jeandin, Commentaire Romand - CPC, 2^{ème} 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.

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, 7^{ème} 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 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 1^{er} octobre 2015 pour une durée de dix ans. Comme l'a constaté le Tribunal, des pertes 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.

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 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). 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). 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). * * * * * 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 1 er 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 1 er 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. 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.