

## **GE\_GERICHTE C/9101/2017 vom 22. Juni 2020**

GE Cour de justice, 2020-06-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9101\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9101_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/9101/2017 du 22 juin 2020

IT: GE\_GERICHTE C/9101/2017 del 22 giugno 2020

### **Regeste**

CO.256.a11; CO.259A.a11; CO.259d; CO.259e; CO.49; CO.263; CO.97.a11

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 22.06.2020 C/9101/2017 C/9101/2017 ACJC/860/2020 du 22.06.2020 sur JTBL/1117/2019 ( OBL ), CONFIRME Recours TF déposé le 07.09.2020, rendu le 17.12.2020, CONFIRME, 4A\_442/2020 Normes : CO.256.a11; CO.259A.a11; CO.259d; CO.259e; CO.49; CO.263; CO.97.a11 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9101/2017 ACJC/860/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 22 JUIN 2020 Entre Madame A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2019, comparant par Me Michel MITZICOS-GIOGIOS, avocat, place de la Taconnerie 5, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et FONDATION B\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Nathalie THÜRLER, avocate, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1117/2019 du 26 novembre 2019, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers, sur demande principale, a débouté A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif) et, sur demande reconventionnelle, a condamné celle-ci à verser à la FONDATION B\_\_\_\_\_ 30'033 fr. 50 à titre de loyers et charges au 30 novembre 2015 (ch. 2) et autorisé la libération des garanties de loyer de 7'002 fr. et 7'968 fr. constituées auprès de [la compagnie d'assurances] C\_\_\_\_\_ (BC 7866 et BC 7867) en faveur de la FONDATION B\_\_\_\_\_ (ch. 3). Le Tribunal a en outre débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). B. a. Par acte expédié le 24 décembre 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle du jugement précité. Elle conclut, avec suite de frais, à ce que la Cour condamne la FONDATION B\_\_\_\_\_ à lui verser 548'130 fr. avec intérêts moratoires à 5% dès le 22 mars 2015 et ordonne la libération de l'intégralité des garanties de loyer en sa faveur. Dans la partie "en droit" de son appel (p. 13), elle décompose comme suit le montant réclamé : 200'000 fr. pour le "rachat d'un fonds de commerce", 250'000 fr. en réparation d'un "dommage subi en raison du gain manqué" (prétentions qu'elle regroupe sous la rubrique "Existence d'un défaut"), 1'550 fr. à titre de frais de nettoyage des locaux, 4'650 fr. à titre de solde impayé d'une facture de 8'500 fr. "correspondant aux frais de renforcement de l'alimentation électrique", 6'000 fr. en raison de la "fermeture du restaurant pour cause de travaux du 12 au 17 janvier 2014" (prétentions qu'elle regroupe sous la rubrique "Etat de l'arcade"), 30'000 fr. en réparation du tort moral (prétention présentée sous la rubrique "Tort moral"), 29'019 fr. à titre de "loyer suite opposition injustifiée au transfert de bail" et 26'911 fr. à titre de "réduction du loyer" (prétentions présentées sous la rubrique "Transfert de bail"). b. Dans sa réponse du 1 er

février 2020, la FONDATION B \_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement attaqué. c. Les parties ont été informées le 2 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger, A \_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour : a. a.a Par contrat de bail du 28 mai 2013, la FONDATION B \_\_\_\_\_, bailleuse (ci-après : la fondation ou la bailleuse), a remis à bail à A \_\_\_\_\_, locataire, une arcade d'une surface d'environ 108 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1 \_\_\_\_\_ [nos.] \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_ (GE), lequel est géré par la régie E \_\_\_\_\_ (ci-après : la régie). L'arcade était destinée "à l'usage d'un café-restaurant avec après-midis et soirées dansantes", la locataire s'engageant à ne pas ouvrir l'établissement au-delà de minuit. Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans et six mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2023, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer annuel a été fixé, hors charges, à 15'936 fr. du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2016, 21'600 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017, 23'760 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018, 25'920 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019, 28'080 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, 30'240 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 et 32'400 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2023, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. Les acomptes provisionnels de charges ont été fixés à 2'400 fr. par an. Le bail était soumis aux conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010. Une garantie de loyer de 7'968 fr. (BC 7866) a été constituée par la locataire auprès de C \_\_\_\_\_ SA. a.b Le 28 mai 2013, les parties ont également conclu quatre contrats de bail à loyer portant sur des dépôts de 50 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 73 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup> sis dans le même immeuble. Le loyer annuel a été fixé à 2'784 fr. du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2016, puis à 5'000 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour le dépôt de 50 m<sup>2</sup>; à 720 fr. du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2016, puis à 1'300 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour le dépôt de 13 m<sup>2</sup>; à 4'056 fr. du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2016, puis à 7'300 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour le dépôt de 73 m<sup>2</sup>; à 492 fr. du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2016, puis à 900 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour le dépôt de 9 m<sup>2</sup>. Les baux étaient soumis aux conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010. a.c Le 11 juillet 2013, les parties ont signé un contrat de bail à loyer, conclu pour la même durée, portant sur une arcade d'une surface d'environ 95 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné. Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 14'004 fr. du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2016, 19'000 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017, 20'900 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018, 22'800 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 3<sup>er</sup> décembre 2019, 24'700 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, 26'600 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 et 28'500 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2023, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. Les acomptes provisionnels de charges ont été fixés à 3'360 fr. par an. L'arcade était destinée "à l'usage d'un café-restaurant avec après-midis et soirées dansantes", la locataire s'engageant à ne pas ouvrir l'établissement au-delà de minuit. Le bail était soumis aux conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010. Une garantie loyer de 7'002 fr. (BC 7867) a été constituée par la locataire auprès de C \_\_\_\_\_ SA. b. Aucun état des lieux d'entrée contradictoire n'a été réalisé. Par lettre recommandée du 7 juillet 2013, la locataire a informé la régie que les locaux n'avaient pas été nettoyés avant son entrée et lui a signalé l'existence de différents dégâts affectant les locaux, notamment une ventilation en mauvais état ("scotchée, abîmée et sale"). c. Le 29 juillet 2013 a été inscrite au Registre du commerce l'entreprise individuelle "A \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_", sise rue 1 \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_, dont A \_\_\_\_\_ était titulaire et dont le but était l'exploitation d'un café-restaurant. d. Les 2, 3, 26 septembre et 28 novembre 2013,

le Service du commerce (ci-après : "SCom") a délivré à la locataire des autorisations ponctuelles d'animation musicale suite à ses demandes pour animation musicale avec chaîne hifi, grâce auxquelles des soirées et animations musicales ont été organisées occasionnellement. Le 16 septembre 2013, la locataire a sollicité une autorisation annuelle d'animation musicale auprès du SCom. Par courrier du 24 septembre 2013 au SCom, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après "SABRA"), amené à se prononcer sur la demande d'animation musicale annuelle, a émis un préavis réservé à l'étude d'un rapport d'expertise acoustique complémentaire devant démontrer le strict respect des exigences minimales en vigueur de la norme SIA 181(2006). Par courrier du même jour, le SABRA a invité la locataire à fournir les compléments détaillés dans son préavis précité, afin de pouvoir se prononcer. e. Le 21 octobre 2013, la locataire a sollicité de la régie qu'elle effectue l'expertise acoustique requise par le SABRA et qu'elle participe au coût de 8'500 fr. relatif au renforcement de l'alimentation électrique. f. La bailleuse a pris à sa charge des travaux (1'775 fr.) relatifs à la remise en état de la ventilation, exécutés le 1 er novembre 2013. Elle a également assumé les frais d'une intervention sur l'installation électrique effectuée le 15 janvier 2014 (facture du 20 janvier 2014 de 243 fr. 25). g. Le 3 décembre 2013, la locataire a adressé au SABRA notamment des études acoustiques de 1995, reçues de la régie, concernant l'isolation de la salle à manger de l'arcade concernée. Elle a précisé qu'elle n'avait le droit d'ouvrir que jusqu'à 24 heures et que son établissement était "avant tout une salle à manger avec danse souhaitée de 20h30-24h00, mais où les gens (devaient) quand même pouvoir manger et se parler sans hurler, ainsi que le dimanche après-midi pour les thés dansants". Par pli du 14 janvier 2014, le SABRA a informé la locataire qu'il résultait des rapports transmis que les exigences actuelles étaient respectées si la diffusion de la musique de fond dans l'établissement était inférieure au niveau sonore équivalent à 75 dB (A). Son préavis était défavorable pour la délivrance d'une autorisation d'animation musicale annuelle, en raison d'une isolation insuffisante. La locataire a ensuite sollicité du SCom une autorisation musicale limitée à une durée de trois mois, renouvelable, pour l'organisation de thés dansants le dimanche après-midi. Le 28 janvier 2014, le SABRA, se prononçant sur la demande d'autorisation musicale trimestrielle, a émis un préavis réservé à l'installation d'un appareil permettant de limiter en tout temps le niveau sonore de la diffusion de musique (enregistrée, à l'exclusion de concerts) à la valeur fixe de 75dB (A) pour un niveau équivalent mesuré sur 15 minutes. h. Par courrier du 2 février 2014 à la régie, la locataire a sollicité qu'elle effectue une expertise acoustique, respectivement réalise les travaux nécessaires pour une mise aux normes des locaux. Elle a réitéré sa demande de participation au montant de 8'500 fr. pour le renforcement de l'alimentation électrique et a avisé la régie du dysfonctionnement de la ventilation au plafond. Par pli du 17 juin 2014 à la régie, la locataire a notamment indiqué ne pas pouvoir exploiter ses locaux conformément à leur destination contractuelle en raison du défaut d'isolation, ce qui engendrait une perte de clientèle et un manque à gagner. Elle a sollicité une réduction de loyer. Le 7 août 2014, la régie lui a répondu que "les points techniques soulevés dans son courrier du 2 février 2014" avaient pu, "pour une bonne partie d'entre eux", être réglés. Elle lui a notamment précisé que les locaux concernés répondaient à la destination pour laquelle ils avaient été mis à sa disposition, conformément aux contrats de bail concernés. De plus, la bailleuse a refusé d'entrer en matière sur la réduction de loyer. i. Par courrier du 16 septembre 2014, la locataire a mis en demeure la régie d'entreprendre toutes les démarches utiles, afin de remédier au défaut d'isolation avant le 25 septembre 2014 et l'a informée de son intention de se prévaloir de son droit de demander une réduction

de loyer, conformément à l'art. 259d CO. j. Par pli du 14 octobre 2014, la régie a informé la locataire qu'elle avait pris contact avec le SCom et l'a invitée à solliciter une autorisation pour animation musicale pour une durée de trois mois, en expliquant sa situation financière; à défaut de plaintes, cette autorisation devrait être renouvelable et accordée au bout d'une année pour une durée illimitée. De plus, elle lui a indiqué qu'elle prenait en charge à hauteur de 3'830 fr. la facture de 8'500 fr. relative au renforcement de l'alimentation électrique; elle porterait ce montant en déduction de l'arriéré de loyers. Le 19 octobre 2014, la locataire a répondu à la régie qu'une demande d'autorisation trimestrielle avait d'ores et déjà été déposée, mais ne pouvait être accordée que pour autant qu'un appareil limitant le niveau sonore soit installé. Cela impliquait une animation musicale électronique uniquement et non pas "live". Elle lui demandait de "revoir la situation". k. En octobre et novembre 2014, la locataire a sollicité du SCom une demande d'autorisation musicale (DJ, musiciens et chaîne hifi) limitée à une durée de trois mois, renouvelable, pour l'organisation de thés dansants le soir et le dimanche après-midi. Celle-ci a été obtenue le 4 novembre 2014 pour la période du 7 novembre au 31 décembre 2014, de 20h00 à 24h00 en semaine et de 14h00 à 24h00 les dimanches. Ladite autorisation précisait que le préavis du SABRA faisait partie intégrante de cette autorisation et que son non-respect donnerait lieu à des mesures et sanctions administratives prononcées par le SABRA. Le 12 janvier 2015, le SCom a délivré à la locataire une nouvelle autorisation musicale limitée à une durée de trois mois renouvelable, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015, de 20h30 à 24h00 en semaine et de 11h00 à 24h00 les dimanches. l. La locataire a été déclarée en faillite par jugement du Tribunal de première instance du 11 mars 2015. Le 23 avril 2015, la régie a été désignée gardienne des actifs inventoriés dans la faillite et les clés des locaux concernés lui ont été remises le 27 avril 2015. La procédure de faillite a été suspendue faute d'actifs par jugement du Tribunal de première instance du 16 septembre 2015. L'entreprise de la locataire a été radiée d'office du Registre du commerce en \_\_\_\_\_ 2016. m. G\_\_\_\_\_, agent d'affaires, a été mandaté par A\_\_\_\_\_ pour la remise du fonds de commerce de l'arcade concernée. Il a proposé à la régie la candidature de H\_\_\_\_\_, âgé de 79 ans en \_\_\_\_\_ 2019, titulaire du certificat de cafetier-restaurateur, qui aurait dû travailler avec I\_\_\_\_\_, qui, à l'époque, n'avait aucune expérience dans la restauration (témoignage G\_\_\_\_\_). Ces deux candidats envisageaient d'ouvrir un restaurant, en proposant un "service traditionnel midi et soir". H\_\_\_\_\_ venait de vendre un hôtel pour plusieurs millions de francs et, selon le témoin G\_\_\_\_\_, "présentait toutes les qualités morales, professionnelles et financières pour reprendre le commerce" de A\_\_\_\_\_ (témoignage G\_\_\_\_\_). G\_\_\_\_\_ n'a pas été rémunéré par la locataire, mais il entend "se rappeler à son bon souvenir pour le cas où elle devait gagner la présente procédure" (témoignage G\_\_\_\_\_). La candidature de H\_\_\_\_\_ a été refusée par la bailleresse par courrier du 5 mai 2015 à G\_\_\_\_\_. Le refus a été confirmé par lettre du 12 mai 2015. Il a été motivé par le fait que le candidat était trop âgé, sans autres explications "claires" (témoignage G\_\_\_\_\_). n. Par courrier du 21 mai 2015, la bailleresse a produit dans la faillite de A\_\_\_\_\_ des créances pour un montant total de 29'513 fr. 95, à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> août 2014 au 31 mai 2015. Elle a également invoqué son droit de rétention sur les certificats de garantie de loyer établis auprès de C\_\_\_\_\_ SA. o. Par courrier du 28 mai 2015, G\_\_\_\_\_ a transmis à la bailleresse le dossier de candidature de J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ pour la reprise des locaux. Cette candidature a été refusée par lettre du 24 juillet 2015 de la régie à G\_\_\_\_\_. Celui-ci a déclaré au Tribunal qu'il ne se souvenait plus dudit dossier. Sans pouvoir se prononcer sur les dossiers H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_/K\_\_\_\_\_ qui ne lui disaient rien, L\_\_\_\_\_,

directrice de la régie de décembre 2013 à avril 2015, entendue comme témoin, a déclaré qu'à son souvenir les repreneurs proposés par la locataire ne présentaient pas des garanties suffisantes de solvabilité et d'expérience professionnelle, de sorte que leur candidature avait été écartée en accord avec la propriétaire (témoignage L \_\_\_\_\_). p. Par pli du 1<sup>er</sup> décembre 2015, la bailleuse a informé l'Office des faillites qu'elle avait trouvé un nouveau locataire pour la totalité des locaux, mais que celui-ci n'était pas intéressé à acheter les biens inventoriés dans la faillite de A \_\_\_\_\_. La bailleuse a proposé de racheter ces biens et d'exciper de compensation à hauteur de 22'125 fr. avec le montant des arriérés de loyers et charges. Le 15 décembre 2015 l'Office des faillites a accepté la compensation avec la valeur des actifs inventoriés, soit 22'125 fr. Le 21 janvier 2016, la bailleuse a produit dans la faillite des créances au 30 novembre 2015, en tenant compte de la compensation, pour un montant total de 29'018 fr. 95, à titre d'arriérés de loyers et de charges. Le 9 août 2016, la bailleuse s'est vue délivrer un acte de défaut de bien après faillite pour le montant de 29'018 fr. 95 contre A \_\_\_\_\_. L'acte mentionne que la faillie a contesté l'entier de la créance. q. Par requête déposée le 20 avril 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 13 septembre 2017 et portée devant le Tribunal le 21 septembre 2017, A \_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de la bailleuse et de la régie au paiement de 350'000 fr. A la suite d'une ordonnance du Tribunal, A \_\_\_\_\_ a déposé une requête complétée le 29 octobre 2017. Elle a décomposé ses prétentions comme suit : 250'000 fr. à titre de dommages et intérêts pour gain manqué en raison de l'impossibilité d'organiser des thés et soirées dansants durant vingt mois, 6'000 fr. pour la fermeture du restaurant pendant six jours pour travaux, soit du 12 au 17 janvier 2014, 29'019 fr. à titre de loyers suite à l'opposition injustifiée au transfert de bail, 4'650 fr. à titre de remboursement de l'installation électrique d'un montant de 8'500 fr. (sur la base d'un devis du 11 juillet 2013), 20'000 fr. à titre de réduction de loyer, soit 1'000 fr. par mois, 1'550 fr. pour les frais relatifs au nettoyage des locaux (sur la base d'un devis du 9 juillet 2013) et 38'781 fr. pour tort moral. r. Par réponse du 1<sup>er</sup> décembre 2017, la bailleuse a conclu, préalablement, à la mise hors de cause de la régie et, au fond, au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à la condamnation de A \_\_\_\_\_ à lui payer 30'033 fr. 50 à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les locaux concernés au 30 novembre 2015, à ce qu'elle soit autorisée à prélever ce montant sur les deux garanties de loyer de 7'002 fr. (BC 7866) et 7'968 fr. (BC 7867) constituées auprès de C \_\_\_\_\_ SA et à la libération à due concurrence, en sa faveur, des deux garanties bancaires. s. Par ordonnance du 19 février 2018, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande de A \_\_\_\_\_ en tant qu'elle concernait la régie. t. Le 24 mars 2018, A \_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de la bailleuse à lui payer 548'130 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mars 2015. Elle a modifié deux chefs de conclusions, en réclamant 26'911 fr. à titre de réduction de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 7 novembre 2014 et 30'000 fr. à titre de tort moral et a amplifié ses conclusions en ajoutant une prétention de 200'000 fr. à titre de "rachat d'un fonds de commerce". Elle a conclu au déboutement de la fondation de l'intégralité de ses conclusions reconventionnelles et à la libération des garanties de loyers en sa faveur. u. Lors de l'audience du 11 octobre 2018, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties. A \_\_\_\_\_ a déclaré que l'activité principale des locaux était un café-restaurant. Elle avait conclu les baux car il y avait une possibilité d'organiser des thés-dansants. Les locaux n'étant pas considérés comme conformes aux normes phoniques, aucune animation musicale n'avait pu avoir lieu. Elle avait obtenu une autorisation seulement trois mois avant la fermeture. Si elle avait su qu'elle n'obtiendrait pas

l'autorisation du SCom, elle n'aurait pas conclu les baux. Elle avait investi son 2<sup>ème</sup> pilier pour le rachat du fonds de commerce. Elle avait dû payer 90'000 fr. pour le mobilier et le matériel et 23'000 fr. pour les aménagements et installations. Elle avait souscrit un emprunt auprès de la Banque N\_\_\_\_\_, avait emprunté à sa famille, utilisé ses économies et contracté un prêt-brasserie. Le business plan prévoyait un chiffre d'affaires annuel de 623'000 fr. et un bénéfice projeté de 91'000 fr. pour les soirées dansantes. Elle estimait son projet comme rentable, ce dont les trois mois d'exploitation avaient attesté avec une augmentation des rentrées financières. Son restaurant avait fermé début 2014 pendant 6 jours, en raison de travaux importants, pris en charge par la régie, durant lesquelles elle avait perdu du chiffre d'affaires. Depuis sa faillite, elle était sans emploi et en mauvaise santé en raison de la situation. Elle avait quitté un emploi de cadre pour ouvrir ce commerce. Elle était aidée par l'Hospice général et percevait 2'688 fr. par mois. La fondation, soit pour elle M\_\_\_\_\_, a déclaré qu'elle ne souhaitait pas des animations musicales trop bruyantes, dans la mesure où l'immeuble comprenait des logements au-dessus de l'arcade. Par ailleurs, les installations électriques des locaux étaient aux normes, mais la fondation avait accepté de prendre en charge une facture d'un montant de 3'830 fr. pour le "renforcement de l'alimentation". v. Lors des audiences des 4 avril et 6 juin 2019, le Tribunal a entendu comme témoins G\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, dont les déclarations ont été intégrées ci-dessus dans la mesure utile. L\_\_\_\_\_ a en outre déclaré que A\_\_\_\_\_ lui avait fait part des problèmes qu'elle rencontrait pour obtenir une autorisation d'animation musicale pour des thés et soirées dansants. Le témoin avait pris contact avec le SCom pour savoir ce que devaient faire la propriétaire, respectivement la locataire, et pour comprendre la situation. Le responsable du service du SCom lui avait expliqué qu'il était demandé à A\_\_\_\_\_ d'installer des réducteurs de bruit sur son système de sonorisation, ce qui lui aurait permis d'obtenir une autorisation de commerce plus étendue que celle qu'elle avait auparavant. La locataire n'était pas intéressée, car elle souhaitait que des groupes se produisent dans son établissement, car la musique diffusée par haut-parleur intéressait moins de monde. Par ailleurs, la locataire avait fait des demandes de travaux dans l'arcade, auxquelles la bailleresse avait donné suite partiellement. w. Lors de l'audience du 19 septembre 2019, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La présente procédure a trait à une demande principale en paiement portant sur un montant total de 548'130 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, l'appel du 24 décembre 2019 est recevable. 1.3 La Cour revoit la cause avec plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). Selon la jurisprudence relative à l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à la partie appelante d'exposer dans son mémoire d'appel en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. Cette partie ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation

suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4). 2. L'appelante a été déclarée en faillite le 11 mars 2015. La procédure de faillite a été suspendue faute d'actifs le 16 septembre 2015. Dans la mesure où un acte de défaut de biens après faillite a été délivré à la bailleuse le 9 août 2016, la liquidation sommaire a dû être ordonnée. La faillite a dû ensuite être clôturée selon la procédure sommaire. L'entreprise de la locataire a été radiée du Registre du commerce en \_\_\_\_\_ 2016. Après la clôture de la faillite, la locataire a saisi la juridiction des baux et loyers de prétentions dont la plupart seraient, à bien la comprendre, nées avant la faillite. L'appelante n'allègue pas qu'elle aurait signalé les créances en question à l'Office des faillites et que celles-ci auraient été portées à l'inventaire. Il est rappelé qu'à l'ouverture de la faillite, le failli perd le pouvoir d'exercer ses droits patrimoniaux et d'en disposer (art. 204 LP). Aussi, tous les actes de disposition du failli effectués postérieurement à l'ouverture de la faillite, sans l'accord de l'administration de la faillite, sont-ils nuls (ATF 130 III 248 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_302/2016 du 16 novembre 2016 consid. 2.1.2). L'Office procède à l'inventaire des biens du failli (art. 221 LP). L'inventaire doit contenir notamment les créances et prétentions diverses (art. 25 al. 1 OAO). Le failli est tenu, sous menace des peines prévues par la loi, d'indiquer tous ses biens à l'Office (art. 222 al. 1 LP). Par ailleurs, l'art. 269 al. 1 LP prévoit que lorsque, la faillite clôturée, l'on découvre des biens qui ont échappé à la liquidation, l'Office de faillites en prend possession, les réalise et en distribue le produit sans autre formalité entre les créanciers perdants, suivant leur rang. Si l'actif nouvellement découvert est un "droit douteux", en ce sens que sa réalisation paraît de nature à provoquer des procédures judiciaires que l'administration de la faillite n'a en principe pas les moyens d'assumer financièrement, l'Office en donne avis aux créanciers par publication ou par lettre et procède conformément aux dispositions de l'art. 260 LP (art. 269 al. 3 LP). Seuls le débiteur et les créanciers de la faillite renvoyés perdants peuvent réclamer l'application de l'art. 269 LP (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_65/2008 du 15 décembre 2008 consid. 2.2). Il appartient à l'Office, cas échéant, d'ouvrir une procédure de réalisation complémentaire. En l'espèce, se pose donc en premier lieu la question de savoir si l'appelante disposait de la légitimation pour faire valoir en justice des créances qui auraient dû être inventoriées dans la faillite ou qui devraient faire l'objet d'une procédure de réalisation complémentaire. Cette question ne peut pas être résolue dans la mesure où le dossier ne contient pas d'éléments suffisants au sujet de la procédure de faillite. Elle peut de toute façon demeurer indéterminée, au vu des développements qui suivent. 3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les locaux étaient dans un état approprié à l'usage pour lequel ils avaient été loués; elle se réfère au préavis négatif du SABRA. Elle reproche en outre au Tribunal d'avoir refusé ses prétentions relatives à "la saleté de l'arcade" lors de la prise de possession en juillet 2013, au renforcement de l'alimentation électrique et au dysfonctionnement de la ventilation, ainsi qu'à la fermeture alléguée de son établissement du 12 au 17 janvier 2014. 3.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défaut subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait

légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées). Le refus de l'autorité administrative compétente d'autoriser l'activité prévue par le bail ou le refus du bailleur de collaborer à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation d'un restaurant peuvent notamment constituer des défauts (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, p. 267). Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, les règles des art. 259a à 259i CO, relatives aux défauts survenus en cours de bail, sont applicables. Le locataire peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO). La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d al. 1 CO). Si, en raison du défaut de la chose, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). Il incombe au locataire de prouver les faits dont on peut déduire l'existence du défaut qu'il invoque pour en déduire des droits (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, les locaux loués étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant avec des après-midis et des soirées dansantes. La destination convenue n'impliquait pas une autorisation pour exploiter un dancing, mais uniquement des animations musicales accessoires à l'activité principale relevant de la restauration. C'est d'ailleurs ainsi que la locataire a présenté la situation au SABRA le 3 décembre 2013. Comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, la locataire a obtenu à réitérées reprises, entre septembre 2013 et janvier 2015, des autorisations de ce type. Les baux ne stipulaient pas par quel moyen la musique devait être diffusée, de sorte que la locataire ne saurait se plaindre du fait que les services compétents refusaient la tenue de concerts "live" dans son établissement. Le préavis négatif du SABRA visait une animation musicale intense, ne permettant pas de respecter les normes de protection contre le bruit. Une telle activité n'était pas voulue par la bailleuse, comme cela résulte des déclarations non contestées de celle-ci, dans la mesure où l'immeuble comprenait des logements. Par ailleurs, il n'incombait pas à la bailleuse de fournir à la locataire le "certificat d'installation d'appareil acoustique", qui avait été demandé suite au préavis défavorable du SABRA. Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas violé le droit en retenant que la situation décrite par l'appelante ne constituait pas un défaut au sens des principes rappelés ci-dessus. De surcroît, l'appelante ne donne aucune explication et ne fournit aucun justificatif au sujet du dommage allégué d'un total de 450'000 fr., soit 200'000 fr. pour le "rachat d'un fonds de commerce" et 250'000 fr. pour le "dommage subi en raison du gain manqué". Pour établir l'existence des défauts relatifs à "la saleté de l'arcade" lors de la prise de possession des locaux, à l'alimentation électrique et à la ventilation, l'appelante fait grand cas de son propre courrier du 7 juillet 2013 à la bailleuse. En premier lieu, ce courrier ne fait qu'exposer ses propres allégations. En outre, les devis des 7 et 11 juillet 2013 produits n'établissent pas que la locataire a payé les montants qu'elle réclame à la bailleuse. Aucune violation de la loi à ce sujet ne peut être reprochée au Tribunal. En relation enfin avec sa prétention en paiement de 6'000 fr., l'appelante n'a établi ni la fermeture de son établissement du 12 au 17 janvier 2014, ni la

responsabilité de la bailleuse, ni le dommage. Le "résumé des faits" figurant dans son courrier du 17 août 2015 à la bailleuse n'est pas suffisant. La facture du 20 janvier 2014, d'ailleurs d'un montant relativement modeste, relative à l'intervention d'une entreprise d'électricité le 15 janvier 2014, n'établit pas la fermeture de l'établissement durant la période alléguée. En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté les prétentions de l'appelante en paiement des montants réclamés en relation avec l'"existence d'un défaut" et avec l'"état de l'arcade". Le jugement sera confirmé sur ces points.

4. L'appelante fait grief au Tribunal de lui avoir refusé toute indemnisation pour tort moral.

4.1 Comme indiqué, si, en raison du défaut de la chose, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). En cas d'atteinte à la personnalité suffisamment grave, le locataire peut exceptionnellement prétendre à une indemnité pour tort moral (art. 49 CO; LACHAT, op. cit., p. 324). L'art. 49 CO prévoit que celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement; l'ampleur de la réparation morale dépend avant tout de la gravité des souffrances consécutives à l'atteinte subie par la victime et de la possibilité de l'adoucir sensiblement par le versement d'une somme d'argent (ATF 137 III 303 consid. 2.2.2).

4.2 En l'espèce, les défauts allégués ne sont pas prouvés, pas plus d'ailleurs que des souffrances d'une gravité telle qu'une réparation du tort moral s'imposerait. Les circonstances exposées par la locataire lors de l'audience du Tribunal du 11 octobre 2018 ne suffisent pas à fonder un droit à une telle réparation. Le jugement attaqué sera donc confirmé également en tant qu'il a rejeté la prétention de la locataire en réparation du tort moral.

5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir refusé ses prétentions en réparation du dommage qui lui aurait été causé par le refus, à son avis injustifié, de la bailleuse de consentir au transfert des baux aux candidats qu'elle lui avait proposés. Elle fait grief aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte le témoignage de G \_\_\_\_\_ au sujet de la candidature H \_\_\_\_\_/I \_\_\_\_\_, d'une part et le "dossier complet" de la candidature J \_\_\_\_\_/K \_\_\_\_\_, d'autre part. Elle fait valoir que la situation lui a créé un dommage "du fait de ne pouvoir se départir du contrat et tomber en faillite en raison du refus injustifié (sic)".

5.1 5.1.1 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (art. 262 al. 2 let. c CO) : les Chambres ont modifié le projet du Conseil fédéral, qui évoquait des "inconvenients considérables" (FF 1985 I p. 1425), pour rétablir le concept de "justes motifs" (BARBEY, Le transfert du bail commercial, SJ 1992 p. 33 ss, not. p. 52/53 n o 38; BO CE 1988 p. 158 cité par LACHAT, op. cit., p. 767 et note 51). Le transfert de bail a en effet pour conséquence d'imposer au bailleur un partenaire contractuel qu'il n'a pas choisi alors même que le locataire cédant sera à terme (art. 263 al. 4 CO) libéré de ses obligations envers le bailleur (JACQUEMOUD-ROSSARI, Le transfert du bail commercial, 8<sup>ème</sup> séminaire Neuchâtel 1994, p. 12). Il y a de justes motifs dès qu'il y a risque de détérioration sérieuse de la situation du bailleur (LACHAT, op. cit., p. 767). Si le bailleur ne répond pas à la demande du locataire ou si, sans justes motifs, il refuse le transfert, le transférant peut s'adresser à l'autorité de conciliation, puis au juge. Il lui demandera d'autoriser le transfert et, s'il subit un préjudice, de condamner le bailleur à des dommages-intérêts (art. 97 ss. CO; LACHAT, op. cit., p. 770).

5.1.2 Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir

l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le créancier qui ouvre action en dommages-intérêts en invoquant cette disposition doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, les trois faits constitutifs de cette norme de responsabilité que sont la violation du contrat, le dommage et le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage; le créancier supporte ainsi le fardeau de la preuve (art. 8 CC) de ces trois faits pertinents, ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b). En revanche, il incombe au débiteur de prouver le quatrième fait constitutif, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ("à moins qu'il ne prouve..."); il supporte ainsi le fardeau de la preuve pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence d'une faute ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_610/2017 du 29 mai 2018 consid. 5.1). 5.2 En l'espèce, l'appelante ne donne aucune explication sur les dommages-intérêts qu'elle réclame, ce qui suffit à sceller le sort de son dernier grief. En toute hypothèse, les appréciations du témoin G \_\_\_\_\_ - qui de surcroît entend demander à être rétribué pour son activité en cas de gain du procès par l'appelante (ce qui amène la Cour à apprécier son témoignage avec circonspection) - ne suffisent pas à établir que les candidats H \_\_\_\_\_ et I \_\_\_\_\_ présentaient toutes les qualités, notamment professionnelles et financières, nécessaires à la reprise du café-restaurant. Le motif de refus invoqué par la bailleuse n'apparaît par ailleurs pas infondé, dans la mesure où le titulaire du certificat de cafetier était à l'époque âgé de 75 ans. Pour ce qui concerne les autres candidats proposés par l'appelante, il n'est pas allégué qu'ils disposaient dudit certificat; en outre, l'appelante ne précise pas à quelles pièces elle se réfère et n'explique pas en quoi celles-ci établiraient que lesdits candidats "bénéficiaient de capacités financières suffisantes et d'expérience en cuisine". Le jugement attaqué sera ainsi confirmé également en tant qu'il rejette les prétentions de l'appelante en paiement de 55'930 fr. au total (29'019 fr. + 26'911 fr.) réclamés sous la rubrique "Transfert du bail". 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 décembre 2019 par A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1117/2019 rendu le 26 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9101/2017-4-OOD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE 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.