



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10402/2022

ACJC/1618/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 12 NOVEMBRE 2025**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2025,

et

B _____ / **C** _____ **SICAV**, sise _____, c/o **B** _____ SA, _____ [VD], intimée, représentée par Me Julien PACOT, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 novembre 2025

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/232/2025 du 7 mars 2025, reçu par A_____ le 12 mars 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit le loyer des locaux commerciaux de 332 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève loués par A_____ à D_____ SA de 30% du 23 février au 2 mars 2018, de 10% du 4 mars 2019 au 3 mai 2020 et du 9 au 11 mai 2020, de 100% du 4 au 8 mai 2020 et de 50% du 12 mai au 10 juin 2020 (ch. 1 du dispositif), condamné D_____ SA à verser à A_____ 33'872 fr. 90 correspondant au trop-perçu de loyer découlant des réductions octroyées sous chiffre 1 du dispositif (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 11 avril 2025 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens. Elle conclut, cela fait, principalement, à ce que la Cour condamne D_____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) à lui rembourser 477'567 fr. 75 correspondant aux loyers perçus à tort pour la période du 25 mai 2017 au 30 novembre 2019 en raison de l'inexécution des travaux de ventilation, 68'466 fr. 65 correspondant aux loyers perçus à tort pour la période du 1^{er} février 2020 au 10 juin 2020 et 899'577 fr. 15 à titre de dommages-intérêts correspondant à la perte de bénéfice du 25 mai 2017 au 31 décembre 2019, portant intérêts à 5% l'an à compter du 15 mars 2020.

Subsidiairement, elle conclut à ce que la Cour accorde des réductions de loyer de 30% du 25 mai 2017 au 15 mars 2020 en raison de l'absence de permis d'occuper et de permis d'exploiter les locaux (période hors fermeture Covid-19), de 30% du 25 mai 2017 au 30 novembre 2019 en raison des odeurs nauséabondes affectant la chose louée, de 10% du 25 mai 2017 au 15 mars 2020 en raison des inondations à répétition affectant la chose louée, de 100% du 16 mars 2020 au 11 mai 2020 (période fermeture Covid-19) et de 100% du 12 mai 2020 au 10 juin 2020 en raison de l'effondrement du plafond de la discothèque et condamne D_____ SA à lui verser à titre de trop-perçu correspondant à ces réductions de respectivement 159'783 fr. 85, 143'270 fr. 30, 53'261 fr. 30, 29'561 fr. 30 et 14'950 fr. 55.

b. Par réponse du 27 mai 2025, B_____/C_____ SICAV, compartiment "*Residential*", a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a notamment expliqué que D_____ SA avait agi à titre fiduciaire pour le fonds de placement contractuel B_____/E_____ qui n'avait pas la personnalité juridique et dont elle assurait la direction. Le 8 janvier 2025, le fonds précité avait été transformé en un compartiment dénommé "*Residential*" de B_____/C_____ SICAV, lequel disposait de la personnalité juridique et qui avait repris l'ensemble des droits et obligations du fonds de placement contractuel précité.

c. A_____ ayant renoncé à son droit de réplique, les parties ont été avisées le 14 août 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 9 décembre 2012, F_____ SA, alors propriétaire, et G_____ SA (alors en formation) et A_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux de 332 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, antérieurement affectés à l'exploitation d'une salle de cinéma.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 550 à 600 personnes.

Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 15'800 fr., charges non comprises.

En vertu de l'article 3 du contrat, "*le loyer ne sera dû qu'à la condition que les travaux à la charge du bailleur en vertu de l'article 2 des conditions particulières du présent bail soient terminés*".

L'article 2 des conditions particulières prévoyait que :

"a. Le bailleur effectuera, à ses frais, les travaux nécessaires à la transformation des locaux en discothèque, sous réserve des travaux intérieurs d'aménagement et de décoration, qui sont à la charge des colocataires. Ces travaux permettront la livraison de locaux bruts aptes à une telle activité. Le descriptif des travaux est joint en annexe au présent bail.

b. L'enveloppe intérieure des locaux sera livrée brute, sans revêtement, mais prête à recevoir tout type de revêtement vertical ou horizontal.

c. En ce qui concerne les travaux à sa charge, il incombe au bailleur de livrer des locaux conformes aux normes de sécurité applicables aux discothèques. Cela comprend notamment les sorties de secours et les escaliers."

b. Parmi les travaux devant être pris en charge par la bailleuse au regard du descriptif et répartition des travaux figuraient notamment l'équipement et les gaines de ventilation jusqu'à l'intérieur de la discothèque, y compris les filtres acoustiques; les gaines de ventilation intérieures et l'entretien de la ventilation après la mise en service étaient en revanche à la charge des locataires.

L'article 3 des conditions particulières disposait qu'il incombait aux colocataires d'obtenir l'autorisation d'exploiter la discothèque avant le début de l'exploitation. Le bail serait caduc si l'autorisation d'exploiter n'était pas obtenue après épuisement des voies de recours possibles et si le refus de l'autorisation d'exploiter était imputable au bailleur, notamment si les locaux tels qu'il devait les livrer n'étaient pas conformes aux exigences légales applicables aux discothèques.

Conformément à un avenant du 23 décembre 2013, le bail est entré en vigueur au 15 août 2014, pour une durée de 10 ans, renouvelable.

Démarches liées à la ventilation, au permis d'occuper et à l'autorisation d'exploiter

c. Une autorisation de construire n° DD 2_____ a été délivrée le 27 novembre 2013 à F_____ SA visant la transformation d'un ancien cinéma en salle polyvalente culturelle.

L'autorisation précisait que les constructions et/ou installations autorisées ne pourraient être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant l'obtention d'un permis d'occuper, respectivement d'utiliser, délivré par le département (art. 7 al. 4 LCI et 38 RALCI), ni avant le dépôt au département d'un dossier de plans conformes à l'exécution de l'attestation officielle globale de conformité établie par le mandataire professionnellement qualifié, cas échéant le requérant. Demeurait réservée, pour l'exploitation de l'établissement, l'obtention de l'autorisation d'exploiter délivrée par le département compétent.

d. Une demande de modification du projet initial a été déposée par F_____ SA le 4 mars 2015 (DD 2_____/2), suite au refus du propriétaire voisin d'autoriser le positionnement des gaines de ventilation à l'emplacement initialement prévu.

e. Le 6 mars 2015, un permis d'occuper provisoire a été délivré à F_____ SA par l'Office des autorisations de construire (ci-après : OAC), sous réserve notamment que la requête complémentaire portant sur les gaines de ventilation installées sur cour soit autorisée. En cas de nuisances excessives émanant de ces installations, leur utilisation et l'exploitation de l'établissement devraient cesser.

f. Le même jour, le Service du commerce, devenu le Service de police du commerce et de lutte contre le travail au noir (ci-après : PCTN) a délivré à H_____, administrateur du G_____ SA, l'autorisation d'exploiter le dancing à l'enseigne "G_____".

Entendue en qualité de témoin, I_____, ayant traité le dossier au sein du PCTN, a déclaré qu'à cette époque, le PCTN n'était pas très regardant sur la finalisation du dossier. Un permis d'occuper provisoire était suffisant pour obtenir une autorisation d'exploiter. C'était parce que le Département avait considéré que l'affectation autorisée correspondait à une salle polyvalente culturelle que l'autorisation d'exploiter avait été accordée pour un dancing.

Egalement entendu en qualité de témoin, J_____, architecte intervenu pour la construction de la discothèque concernée, a précisé que lors de l'inauguration de la discothèque, il y avait eu un problème avec le Département, qui considérait que les gaines de ventilation posées ne respectaient pas le gabarit, même si elles respectaient toutes les normes.

g. Le 5 novembre 2015, l'OAC a délivré l'autorisation de construire complémentaire DD 2_____/2 portant notamment sur la mise en conformité des gaines de ventilation aux plans visés "*ne variatur*".

h. Par acte de vente du 22 décembre 2015, inscrit au registre foncier le _____ 2016, K_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble abritant la discothèque.

Entendu en qualité de témoin, L_____, ancien administrateur de F_____ SA, a indiqué qu'avant la vente de l'immeuble, des problèmes en lien avec l'extraction d'air de l'installation de ventilation existaient déjà, la gaine ayant dû être déplacée plusieurs fois sur les plans. La mise en conformité de l'installation de ventilation avait fait l'objet, dans le contrat de vente de l'immeuble, d'une dédite si elle n'était pas exécutée. Lors de la vente de l'immeuble, il y avait des travaux urgents qui étaient en attente notamment pour la ventilation. Si ces travaux n'étaient pas exécutés dans le délai figurant dans le contrat de vente (3-4 mois selon ses souvenirs), alors une dédite de 40'000 fr. ou 80'000 fr. était due, ce qui avait été le cas.

i. Au 1^{er} janvier 2016, la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD) est entrée en vigueur et la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement (LRDBH) a été abrogée.

Selon la témoin I_____, dans ce contexte, tous les établissements, dont les propriétaires et exploitants ne changeaient pas, ont dû solliciter une nouvelle autorisation, dans un délai d'une année, en redéposant une mise en conformité. Ce délai a, par la suite, été prolongé. En cas de changement de propriétaire ou d'exploitant, une autorisation de création d'établissement devait être déposée. Un changement de pratique était également intervenu à la même époque. La production de documents supplémentaires était dorénavant requise, à savoir notamment un document attestant que les travaux étaient terminés selon les conditions de l'autorisation de construire et l'autorisation de mise en service, soit le permis d'occuper. Pour les travaux de moindre envergure, une attestation signée de l'architecte était suffisante.

j. Le 1^{er} mars 2016, H_____ a déposé une demande d'autorisation d'exploiter la discothèque à la suite de l'entrée en vigueur de la LRDBHD.

k. Par courrier du 11 mai 2016, le PCTN a refusé d'entrer en matière, au motif que des pièces requises étaient incomplètes ou manquantes, parmi lesquelles les plans de l'établissement précis, cotés, datés et signés par l'exploitant.

l. D_____ SA (dont la raison sociale était alors M_____ SA) est devenue propriétaire de l'immeuble concerné le 29 juillet 2016. Cette société a pour but notamment la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux.

m. Une nouvelle demande d'autorisation complémentaire a été déposée le 26 janvier 2017 par l'actuelle bailleuse (DD 2_____/3), visant la remise en conformité des installations de ventilation en toiture, suite aux contestations émises par les propriétaires de l'immeuble voisin, lesquels invoquaient des nuisances visuelles. L'autorisation a été délivrée le 16 mai 2017.

Les travaux relatifs à cette dernière autorisation de construire ont été réalisés courant 2017 et ont porté plus spécifiquement sur la fourniture et la pose d'un silencieux, ainsi que des pièces d'adaptation pour ce dernier, le sectionnement et l'enlèvement des gaines allant jusqu'en toiture.

n. Dans un courrier du 24 janvier 2018, le PCTN a constaté qu'aucune autorisation d'exploiter n'avait été obtenue suite au refus d'entrer en matière sur la requête de mars 2016 et a imparti un ultime délai de trente jours, non prolongeable, à G_____ SA pour déposer une requête complète accompagnée de toutes les pièces nécessaires, à défaut de quoi la caducité de l'ancienne autorisation d'exploiter serait constatée et une sommation de fermeture serait émise.

o. Par courrier du 19 avril 2018, le PCTN a refusé d'entrer en matière sur une nouvelle requête en autorisation d'exploiter, déposée le 3 avril 2018 par N_____, nouvel exploitant de la discothèque, au motif que des pièces requises étaient incomplètes ou manquantes, soit notamment les plans de l'établissement précis, cotés, datés et signés par l'exploitant et le permis d'occuper délivré par le DALE.

p. Le 26 novembre 2018, le PCTN a refusé d'entrer en matière sur une nouvelle requête en autorisation d'exploiter l'établissement concerné déposée le 12 novembre 2018 par N_____, au motif, notamment, que le requérant devait fournir un permis d'occuper pour une discothèque et non une salle polyvalente et que ledit permis devait être définitif et non provisoire. Plusieurs autres points étaient également incomplets et d'autres pièces manquantes. Le PCTN précisait également que le requérant avait la possibilité de requérir, dans les trois semaines après réception du courrier, une décision de non-entrée en matière, avec indication des voies et délais de recours.

La témoin I_____, signataire du courrier précité, a déclaré à ce propos qu'elle confirmait qu'un permis d'occuper définitif était nécessaire pour obtenir une autorisation d'exploiter et que le permis d'occuper produit concernait une salle polyvalente et non une discothèque. La destination des locaux devait clairement figurer sur le permis d'occuper. Celui-ci étant décerné pour une salle polyvalente, ne permettait plus d'exploiter une discothèque. Tous les documents qui étaient listés dans ce courrier étaient nécessaires pour la délivrance de l'autorisation d'exploiter. Le permis d'occuper avait été le plus compliqué à obtenir selon ses souvenirs.

q. Le 26 novembre 2018 également, le PCTN a informé H_____ du fait que l'autorisation d'exploiter le G_____ du 6 mars 2015 avait pris fin, relevant avoir été informé de l'engagement d'un nouvel exploitant à compter du mois d'avril 2018 et précisant que les autorisations d'exploiter délivrées en application de l'ancienne législation avaient pris fin au 31 décembre 2015.

r. Plusieurs courriels ont été adressés par les locataires à la bailleresse entre le 16 août 2016 et mars 2019 au sujet de la mise en conformité de la ventilation et l'obtention du permis d'occuper définitif. A plusieurs reprises, notamment les 23 janvier 2017, 19 juin, 1^{er} et 21 novembre 2018, 18 janvier et 5 mars 2019, elles ont précisé avoir besoin de ce document afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter leur établissement.

s. Le 28 novembre 2018, la régie représentant la bailleresse a précisé aux locataires que moyennant la finalisation de quelques travaux, l'architecte serait prochainement

en mesure de déposer la demande de "*permis d'habitation*" (sic) afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter du PCTN.

t. Par décision du 11 février 2019, le PCTN a constaté la caducité de l'autorisation délivrée le 6 mars 2015 à H_____ aux fins d'exploiter l'établissement et a informé G_____ SA de ce que son exploitation devait cesser dès l'entrée en force de la décision. A défaut, le PCTN ordonnerait la fermeture immédiate de l'établissement et prononcerait une amende administrative.

Le PCTN relevait qu'aucune suite n'avait été donnée à son courrier du 24 janvier 2018 et que l'exploitant effectif de l'établissement avait changé depuis la délivrance de l'autorisation d'exploiter du 6 mars 2015, aucun nouvel exploitant n'ayant été désigné.

u. Par arrêt du 1^{er} octobre 2019 (ATA/1449/2019), la Cour de justice a rejeté le recours déposé par G_____ SA contre cette décision, considérant notamment que le PCTN devait constater la caducité de l'autorisation d'exploiter en question, étant donné qu'aucune requête en autorisation d'exploiter complète n'avait été déposée dans les délais impartis, que ce soit en application de l'article 13 al. 3 LRDBHD ou de l'article 70 al. 3 LRDBHD.

v. A_____ a informé la régie par courriel du 22 mars 2019 qu'un ultime délai de 10 jours lui était imparti par le PCTN pour déposer une nouvelle demande de permis d'exploiter et a réitéré dans ce cadre sa demande d'obtenir le "*permis d'habitation*".

w. A la suite d'une séance qui s'est tenue le 2 avril 2019 dans les locaux de l'OAC et au constat de la non-conformité aux plans de l'installation des gaines de ventilation, la bailleuse a déposé le 15 mai 2019 une nouvelle demande d'autorisation de construire complémentaire en vue de régulariser la situation au sujet des installations de ventilation (DD 2_____/4).

Entendu en qualité de témoin, O_____, architecte intervenu pour la mise en conformité administrative de l'installation de ventilation, a expliqué qu'il avait rencontré plusieurs obstacles. Il s'était en premier lieu heurté au préavis négatif de la Commission d'architecture, soucieuse de la valeur des bâtiments, avant de pouvoir la convaincre que la gaine de ventilation ne dénaturait pas la cour intérieure qui était sans intérêt architectural. Le deuxième obstacle avait eu trait à la garantie de la vue droite pour les bureaux se trouvant en face des installations techniques. Le troisième obstacle concernait la gaine de ventilation le long de l'immeuble qui n'était pas conforme. Il avait pu démontrer que cela n'était pas déterminant, car il s'agissait d'une question de quelques dizaines de centimètres. Le quatrième concernait l'ordonnance fédérale sur le bruit, qui était respectée en l'espèce. Lors de la séance du 2 avril 2019, l'inspecteur de l'OAC lui avait indiqué qu'il n'était pas question de changer l'intitulé de l'affectation des locaux, dans la mesure où celui de salle polyvalente englobait celle de dancing.

x. Par pli du 10 mai 2019, les locataires ont requis du PCTN la confirmation que la présentation d'un permis d'occuper définitif de l'OAC portant sur une salle polyvalente ne serait pas un obstacle à la délivrance du permis d'exploiter.

y. Par courriel du 14 mai 2019, l'OAC a confirmé à la bailleresse que l'affectation autorisée correspondait à celle figurant sur l'autorisation de construire, à savoir "*salle polyvalente culturelle*", étant précisé que cette destination générale comprenait entre autres celle plus spécifique de discothèque.

z. Sur la base de ce courriel, les locataires ont à nouveau sollicité du PCTN le 22 mai 2019 qu'il leur confirme que la présentation d'un permis définitif de l'OAC portant sur une salle polyvalente ne serait pas un obstacle à la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

aa. La discothèque a été fermée dès le 3 juin 2019.

A_____ a déclaré au Tribunal que la discothèque avait été exploitée, y compris sans autorisation, jusqu'à ce que la police intervienne en juin 2019 et fasse fermer l'établissement en raison de l'absence du permis d'exploiter. Les exploitants avaient pu bénéficier de la période grise durant laquelle tous les établissements devaient se mettre en conformité. Ils n'avaient toutefois pas pu exploiter correctement le lieu. L'exploitation avait été entravée du fait de la réduction des heures d'ouverture et de l'absence de programmation internationale. En effet la programmation d'un DJ étranger devait être prévue six mois à l'avance, ce qui n'était pas possible vu la situation. Ils avaient ainsi procédé avec des petites programmations juste pour pouvoir payer le loyer. Au vu des déclarations de la régie lui affirmant que les travaux de ventilation allaient être réalisés, elle s'était battue pendant 3 ans pour faire vivre le club. Les requêtes déposées auprès du PCTN n'étaient pas complètes et il manquait plusieurs documents. Leur dépôt servait uniquement à faire vivre le dossier pour éviter une fermeture. Dans la mesure où elle savait qu'il manquait le document principal, soit le permis d'occuper définitif, elle ne déposait pas un dossier complet. Elle avait espéré obtenir le permis d'occuper définitif promis par la régie durant la procédure de recours contre la décision de fermeture du 11 février 2019, lequel avait été déposé pour la forme, afin d'éviter une fermeture immédiate. Le PCTN avait indiqué, suite à la transmission du permis d'occuper définitif en 2020, qu'il n'était pas possible d'octroyer une autorisation d'exploiter sur cette base, le permis d'occuper définitif devant porter sur une discothèque et non une salle polyvalente.

P_____, représentante de la bailleresse, a déclaré que dans la mesure où les exploitants disposaient d'un permis d'occupation provisoire, l'exploitation de la surface commerciale n'était pas impactée.

Entendu en qualité de témoin, Q_____, administrateur de G_____ SA de 2015 à 2017, a expliqué que le fait de travailler avec un permis d'exploiter provisoire avait entravé la bonne marche des affaires en raison de la menace de ne plus pouvoir exploiter, avec les conséquences que cela impliquait pour le personnel et les

investissements, puisqu'il y avait eu de gros emprunts. S'agissant d'un problème de mise en conformité de la ventilation, les locataires ne maîtrisaient par ailleurs pas cette problématique, laquelle les empêchait d'obtenir un permis d'exploiter définitif. Le problème devant être réglé dans un délai de 2 à 3 mois selon la régie, ils avaient une planification provisoire de 2 à 3 mois également, ce qui avait impacté le chiffre d'affaires. En effet, en raison de la concurrence entre plusieurs discothèques, il s'agissait de programmer le bon DJ international le bon week-end pour pouvoir réaliser un chiffre d'affaires de 20'000 fr. à 30'000 fr. sur une soirée, lequel ne s'élevait qu'à 5'000 fr. ou 10'000 fr. avec un DJ local. Or, les bons DJ internationaux devaient être programmés au moins une année à l'avance.

bb. Le bail concerné a été transféré le 1^{er} septembre 2019 à R_____ SA (nouvelle raison sociale de G_____ SA) et A_____, puis, dès le 15 septembre 2019, à S_____ SARL et A_____.

cc. Le 7 novembre 2019, l'OAC a délivré l'autorisation de construire DD 2_____/4.

dd. Le permis d'occuper définitif, portant sur une salle polyvalente culturelle, a été délivré par l'OAC, une fois les installations de ventilation mises en conformité, le 11 décembre 2019, ce dont les locataires ont été informées par la bailleuse le 31 janvier 2020.

ee. Par courrier du 7 février 2020, la régie, compte tenu de la situation visant à la régularisation du permis d'occuper les locaux, a informé les locataires qu'elle leur accordait un report de paiement des loyers et les autorisait à accumuler un retard d'une durée maximale de 6 mois, mais au plus tard jusqu'à l'obtention du permis d'occuper, tout en précisant que cela ne signifiait pas qu'elle renonçait à percevoir les loyers qui restaient dus. Elle précisait également qu'une éventuelle participation du bailleur aux pertes de leur activité, pouvant prendre la forme d'une gratuité de loyer, serait examinée une fois la situation régularisée et les désagréments y relatifs clos de manière exhaustive.

ff. R_____ SA, en liquidation, a été dissoute par suite de faillite prononcée par jugement du Tribunal de première instance du 12 mars 2020. La procédure de faillite a été suspendue faute d'actifs le 8 octobre 2020.

gg. En raison de la crise sanitaire du COVID-19 et des fermetures des établissements publics ordonnées par les autorités fédérales et cantonales, les discothèques et boîtes de nuit ont été contraintes de cesser toute activité notamment entre le 17 mars 2020 et le 10 mai 2020 (inclus).

A_____ a déclaré que les locataires n'avaient pas utilisé les locaux pendant la période de fermeture liée au COVID-19. La bailleuse avait profité de cette période pour faire des travaux. Ils n'avaient pas pu prendre de crédits transitoires pendant cette période car la société avait fait faillite.

hh. Par courrier du 27 mars 2020, la bailleresse a prolongé la date de report de paiement des loyers jusqu'au mois de juillet 2020 compris, pour tenir compte de la situation sanitaire et économique.

ii. Le PCTN a précisé à A_____ le 22 juillet 2020, suite à ses demandes des 27 mai et 20 juillet 2020, qu'un bail ou permis d'occuper une salle polyvalente culturelle ne pouvait justifier l'exploitation des locaux comme dancing.

jj. Par acte du 17 novembre 2020, S_____ SARL a cédé gratuitement et sans garantie à A_____ toutes les créances nées avant le 10 juin 2020 – date à laquelle cette dernière avait transféré la totalité des parts de la société précitée à T_____ SA, U_____ et V_____ – qu'elle pouvait avoir en vertu du contrat de bail du 19 décembre 2016 envers M_____ SA, ainsi qu'envers tout éventuel précédent bailleur.

kk. Le bail a pris fin le 28 février 2021 suite aux résiliations signifiées par la bailleresse.

ll. Les locaux ont ensuite été reloués à T_____ SA en vue de l'exploitation d'une discothèque. Une autorisation d'exploiter a été délivrée au nouveau gérant le 23 juin 2021, date à laquelle la discothèque a rouvert ses portes.

Des sinistres ayant touchés les locaux

mm. L'immeuble possède un système de plomberie vétuste, avec des conduites d'eau usées et d'alimentation anciennes.

Le témoin J_____ a déclaré que s'agissant des canalisations, l'interface entre la discothèque et l'immeuble en dessus était délicate et il avait rendu le propriétaire attentif aux rénovations qu'il y avait à faire au niveau de l'immeuble.

Plusieurs infiltrations d'eau ont eu lieu dans l'établissement en février et mars 2017 et ont été réglées dans la foulée.

nn. Une fuite d'eau s'est produite le 24 septembre 2018 dans les locaux loués, à laquelle il a été remédié le même jour sans intervention de la bailleresse.

oo. Par courriel du 4 mars 2019, A_____ a informé la régie de la survenance d'une fuite d'eau dans les locaux le 2 mars 2019. Cette dernière provenait d'une conduite d'eau chaude défectueuse située dans les étages supérieurs.

Une intervention de W_____ SARL a eu lieu le même jour visant à aspirer l'eau présente. Les travaux de remplacement des conduites défectueuses ont été entrepris le 25 mars 2019.

pp. A_____ a informé la régie le 17 juin 2019 de la survenance le 15 juin 2019 d'une infiltration d'eau de pluie par les portes d'entrée, en dépit du fait que ces dernières étaient fermées. La locataire a indiqué se rendre sur place le lendemain pour nettoyer et constater les dégâts.

qq. Suite à une nouvelle inondation survenue le 14 septembre 2019, la locataire a informé la régie le 16 septembre 2019 du fait que le système électrique du club, de même que le plafond insonorisé, étaient endommagés.

Une entreprise sanitaire est intervenue les 19 et 20 septembre 2019 et a pu constater que la fuite provenait d'un écoulement d'eau usée d'un bac de douche situé dans les étages supérieurs. Il a été remédié à cette fuite le 20 septembre 2019.

Un contrôle des installations électriques a été effectué le 2 octobre 2019 par X_____ SARL. Il ressort des rapports établis le 8 octobre 2019 qu'aucun défaut n'a été constaté sur les installations existantes, tandis que des défauts ont été constatés sur les prises sous le bar et sur les boîtes de sol de la discothèque, le contrôleur précisant qu'il n'y avait aucun danger électrique sur le circuit éclairage.

rr. A_____ a informé la régie le 1^{er} mars 2020 d'une nouvelle inondation survenue la veille, en lien avec des débordements d'évacuation par temps de pluie. Une intervention a eu lieu le lendemain, la locataire sollicitant toutefois qu'une intervention sur la plomberie ait lieu pour éviter la récurrence de ces phénomènes.

ss. A nouveau, une importante infiltration d'eau a touché les locaux le 2 mai 2020 et causé l'effondrement d'une partie du plafond dans les escaliers de secours. La locataire a informé la régie le 4 mai 2020.

La fuite provenait d'une conduite d'eau endommagée dans le local commercial du 1^{er} étage. Des travaux de remplacement de la conduite d'eau, d'aspiration de l'eau et de nettoyage ont été entrepris par l'entreprise Y_____ et se sont terminés le 8 mai 2020.

tt. Le 11 juin 2020, la locataire a informé la régie de la survenance d'un nouveau dégât d'eau au plafond de l'escalier de secours, provenant selon elle des fortes pluies.

Une entreprise est intervenue le même jour. Des appareils de séchage ont été installés le 21 juillet 2020 dans les locaux, pendant deux semaines, et diverses interventions ont eu lieu parallèlement.

Entendu comme témoin, Z_____, employé de la société AA_____ SARL, a déclaré être intervenu dans les locaux concernés en 2019 ou 2020 suite à un dégât d'eau afin d'assécher les locaux. Lors de l'intervention, il n'y avait plus d'eau, mais de l'humidité au sol. La discothèque, qui ressemblait plutôt à un local de rangement, était restée fermée pendant les 14 jours de l'intervention.

uu. Dans le cadre des travaux de réfection du plafond ayant été effectués courant novembre 2020, des échafaudages ont été posés dans les locaux, dans l'escalier de la sortie de secours et dans l'entrée.

vv. Par pli du 13 décembre 2022, la bailleresse a reconnu devoir 4'560 fr. en lien avec l'inondation du 14 septembre 2019, l'infiltration d'eau et l'effondrement du

plafond du 2 mai 2020 et les conséquences esthétiques en décollant jusqu'au 10 juin 2020.

ww. A_____ a déclaré à ce propos au Tribunal que les inondations avaient provoqué la chute du plafond. L'eau de pluie pénétrait également dans les locaux par les escaliers. Cette eau s'était infiltrée sous le plancher de la discothèque, lequel était flottant, sur des pistons, pour éviter les problèmes de vibrations. L'eau stagnait ainsi parmi les gravats dans une espèce de cuve de deux mètres sous le plancher, ce qui avait provoqué des mauvaises odeurs. Il avait fallu deux semaines en juin ou juillet 2020 à la régie pour faire sécher les locaux. Il y avait tellement d'eau que toute la base du bar et les prises au bas du sol avaient pourri. Les inondations avaient fragilisé les plaques d'insonorisation en place, avec le risque qu'elles tombent, ce qui était d'ailleurs arrivé. Lorsqu'une plaque tombait, les normes de son et de sécurité n'étaient plus respectées et il fallait vérifier toute la structure.

Le témoin AB_____, employé de la discothèque pendant toute la durée de son ouverture, a confirmé l'existence de problèmes occasionnels d'inondations. En cas de pluie, l'eau descendait par les escaliers, ce qui était arrivé moins d'une dizaine de fois. A chaque fois, les murs étaient pleins d'humidité. A une reprise au moins, la discothèque n'avait pas pu être ouverte car il y avait de l'eau partout.

Le témoin AC_____, ayant travaillé dans le bar à cocktails situé au-dessus de la discothèque pendant une année au moins à compter de son ouverture, a déclaré qu'il y avait eu à une dizaine de reprises des problèmes d'inondations, suite à de fortes pluies. La discothèque avait été fermée pendant un ou deux jours, le temps d'évacuer toute l'eau et de rétablir l'électricité. Il y avait également eu des dégâts au niveau des platines ou du son en général.

Des odeurs

xx. D'importants problèmes de mauvaises odeurs (odeurs d'égouts) sont apparus dans les locaux dès 2016.

Informée par les locataires de cette problématique, la régie a établi un bon de travail le 29 avril 2016.

Par courriel du 6 mai 2016, les locataires ont informé la régie du fait que l'intervention des plombiers n'avait pas permis de régler le problème et qu'un nouveau rendez-vous avec les plombiers était prévu le 9 mai 2016.

La présence de mauvaises odeurs a été relevée par l'équipe de programmation le 30 juin 2017 et par un DJ le 12 juillet 2017, dans des échanges de messages internes.

Le témoin, AD_____, architecte de formation et ami de A_____, avait pu constater à plusieurs reprises que des mauvaises odeurs se diffusaient dans tout le club.

yy. Par courriel du 23 février 2018, la locataire a informé la régie avoir constaté "*de nouveau*" un problème d'odeurs d'égouts. Elle a réitéré sa plainte le 1^{er} mars 2018.

Un bon de travail a été délivré par la régie le 2 mars 2018 afin de remédier à cette problématique "en urgence".

A_____ a déclaré que les inondations avaient également provoqué des odeurs d'excréments et des salissures aux murs. Les problèmes d'odeur avaient eu un impact sur l'exploitation, les clients ayant commencé à dire que c'était "*le club qui pue*". A l'occasion d'une soirée latino, l'odeur était tellement forte que tous les clients étaient partis. Cela avait provoqué une baisse de fréquentation, alors que le plan financier était basé sur une fréquentation de 400 à 600 personnes par soirée avec une programmation internationale.

P_____, représentante de la bailleuse, a déclaré qu'à sa connaissance, la cause des odeurs nauséabondes n'avait jamais pu être déterminée.

Le témoin Q_____ a déclaré que le problème des mauvaises odeurs était presque pire que celui de l'absence d'autorisation d'exploiter définitive. Il était récurrent, par vagues et très fort, comme si des toilettes étaient déversées dans la discothèque. Ils n'avaient jamais su exactement de quoi cela provenait mais pensaient que cela venait du système de ventilation. La régie en avait été informée et il en avait parlé avec elle à plusieurs reprises. Il n'avait jamais écrit à la régie pour cette problématique mais avait eu des contacts téléphoniques avec la personne responsable du service technique. Les mauvaises odeurs arrivaient en cours de soirée. Elles avaient eu un impact sur la réputation du club dont on disait que c'était "*la boîte qui pue*", alors qu'ils visaient l'excellence avec une discothèque haut de gamme. Cette mauvaise réputation avait eu un effet négatif sur la clientèle mais également sur l'engagement des artistes.

Le témoin AB_____ a confirmé l'existence de mauvaises odeurs, lesquelles étaient perceptibles tout le temps, parfois dans une moindre mesure. Elles provenaient selon lui des tuyaux et étaient insupportables, que ce soit pour le personnel ou les clients. Il devait chaque jour acheter de l'encens ou des bougies odorantes. Certains clients restaient grâce à l'encens, d'autres partaient. La discothèque n'avait pas été fermée à cause des mauvaises odeurs, mais ces dernières avaient provoqué l'absence de clients certains soirs. Voyant les clients partir, il leur était arrivé de fermer plus tôt.

Le témoin AC_____ a confirmé l'existence de problèmes d'odeurs d'égouts, lesquelles remontaient jusque dans le bar, plusieurs fois par semaine. Ils mettaient alors en place des machines à fumée ou de l'encens pour les masquer. Il était arrivé que des clients partent, d'autres se plaignaient de l'encens. Certains sortaient puis revenaient.

- D. a.** Par requête adressée le 25 mai 2022 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 15 septembre 2022, et portée devant le Tribunal le 17 octobre 2022, A_____ a notamment conclu, principalement, à ce que M_____ SA soit condamnée à lui rembourser 477'567 fr. 75 correspondant aux loyers perçus à tort pour la période du 25 mai

2017 au 30 novembre 2019 en raison de l'inexécution des travaux de ventilation, et 68'466 fr. 65 correspondant aux loyers perçus à tort pour la période du 1^{er} février au 10 juin 2020. Elle a également conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser 899'577 fr. 15, avec intérêts à 5% à compter du 15 mars 2020, à titre de dommages-intérêts correspondant à la perte de bénéfice du 25 mai 2017 au 31 décembre 2019.

Subsidiairement, elle a conclu à des réductions de loyer de 30% du 25 mai 2017 au 15 mars 2020 en raison de l'absence de permis d'occuper et de permis d'exploiter les locaux (période hors fermeture COVID-19), 30% du 25 mai 2017 au 30 novembre 2019 en raison des odeurs nauséabondes affectant la chose louée, 10% du 25 mai 2017 au 15 mars 2020 en raison des inondations à répétition affectant la chose louée, 100% du 16 mars 2020 au 11 mai 2020 (période de fermeture COVID-19), et 100% du 12 mai 2020 au 10 juin 2020 en raison de l'effondrement du plafond de la discothèque. Ainsi, la bailleresse devait être condamnée au paiement du trop-perçu correspondant à ces réductions, soit, respectivement, 159'783 fr. 85, 143'270 fr. 30, 53'261 fr. 30, 29'561 fr. 30 et 14'950 fr. 55.

A l'appui de ses conclusions, A_____ a notamment allégué que la fermeture de la discothèque, à compter du 3 juin 2019, avait dû intervenir aux fins de réduire les pertes, vu les faibles chances de succès du recours intenté contre la décision du PCTN du 11 février 2019, l'absence de permis d'occuper nécessaire et la caducité du permis d'exploiter de H_____.

b. Dans sa réponse du 23 décembre 2022, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment produit un courriel du PCTN du 29 septembre 2022 expliquant, de manière générale, qu'une autorisation d'exploiter provisoire au sens de l'article 31 al. 16 RRDBHD pouvait être délivrée sur présentation d'un permis d'occuper provisoire, pour autant que les autres conditions légales nécessaires à la délivrance de l'autorisation d'exploiter soient remplies.

La témoin I_____ a déclaré au Tribunal à ce propos qu'elle n'avait pas été informée de la position du service juridique. Selon les instructions qu'elle avait reçues, il fallait disposer d'un permis d'occuper définitif pour obtenir l'autorisation d'exploiter. Si le dossier n'était pas complet, le PCTN devait le retourner. Si des autorisations avaient pu être délivrées, il s'agissait d'exception car cela n'allait pas dans le sens de la loi.

S'agissant des nuisances liées aux inondations, la bailleresse a reconnu devoir aux locataires des réductions de loyer correspondant à 10% pour la période du 16 au 20 septembre 2019, 100% du 4 au 8 mai 2020 et 10% du 8 mai au 10 juin 2020.

c. Le Tribunal a entendu les parties ainsi que des témoins lors des audiences des 4 avril et 21 novembre 2023 et 29 janvier, 4 mars, 20 août et 19 novembre 2024.

A_____ a produit un courriel du PCTN du 28 mars 2023 indiquant que les requêtes en autorisation d'exploiter un établissement soumis à la LRDBHD devaient notamment être accompagnées d'un permis d'occuper définitif, le provisoire n'étant pas suffisant.

P_____ a déclaré lors de son audition du 29 janvier 2024 que "*suite à l'acquisition de l'immeuble par un fond d'investissement, D_____ SA avait délégué la gestion de l'immeuble à B_____, cette dernière ayant délégué la gestion de l'exploitation à la régie AE_____*".

d. A l'issue de l'audience du 19 novembre 2024, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a notamment retenu que la bailleuse n'avait pas exonéré les locataires du paiement des loyers entre le 1^{er} février et le 10 juin 2020 mais avait uniquement autorisé un report de paiement, ce qui ressortait des courriers de la régie des 7 février et 27 mars 2020.

S'agissant des demandes de réduction du loyer, la locataire avait, dans un premier temps, pu obtenir un permis d'occuper et avait exploité la discothèque conformément à l'usage convenu. Après l'entrée en vigueur de la LRDBHD, le défaut de permis d'exploiter définitif n'était pas – ou pas uniquement – dû à la bailleuse puisque des documents et informations de la locataire n'avaient pas été fournis à l'appui de la demande, ce à plusieurs reprises. Dès lors que les difficultés à obtenir une nouvelle autorisation d'exploiter étaient en partie occasionnées par le comportement des locataires, elles ne pouvaient être constitutives d'un défaut justifiant une réduction de loyer. En ce qui concernait les mauvaises odeurs durant la période concernée par la demande de réduction de loyer, la locataire ne s'était adressée qu'à une seule reprise à la régie pour signaler leur réapparition, à savoir par courriers consécutifs des 23 février et 1^{er} mars 2018. Le bon de travail délivré par la bailleuse datant du 2 mars 2018 et la locataire ne s'étant pas plainte d'une persistance du problème au-delà de cette date, le défaut ne pouvait ouvrir le droit à une réduction de loyer qu'entre le 23 février et le 2 mars 2018, ce à hauteur de 30% du loyer compte tenu de l'importance des nuisances occasionnées. Les défauts liés aux inondations justifiaient des réductions de loyer variables pour la période du 4 mars 2019 au 10 juin 2020. La fermeture de la discothèque durant la pandémie ne justifiait pas une réduction de loyer.

Enfin, s'agissant des dommages-intérêts réclamés par la locataire, seuls les défauts liés à la présence d'odeurs pour la période du 23 février au 2 mars 2018 et aux infiltrations/inondations pour la période du 4 mars 2019 au 2 [recte : 10] juin 2020 auraient pu justifier un dédommagement des locataires par la bailleuse, pour autant que les autres conditions soient réalisées, ce qui n'était pas le cas puisqu'il n'était pas possible de déterminer l'existence et la quotité d'un éventuel dommage en lien avec les défauts constatés pour ces périodes. En outre, le bénéfice de l'établissement avait continuellement baissé, ce que la locataire expliquait par

différents motifs, notamment par l'absence d'une programmation attirante, de sorte que le lien de causalité n'était pas établi. La locataire devait par conséquent être déboutée de ses conclusions en versement de dommages-intérêts.

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).

En l'espèce, au vu des conclusions en restitution et en réduction de loyer formulées par la locataire en première instance, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai utile de trente jours, dans la forme écrite prévue par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ) l'appel est recevable de ces points de vue.

1.3 La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire est applicable (art. 219 et 243 CPC).

Le litige est régi par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), qui prévoit que les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent, et par la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC), qui prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

1.4.

1.4.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge quant aux faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ATF 138 III 374; arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2023 du 9 septembre 2024, consid. 4.1.1).

La Cour dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés

(cf. art. 311 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal (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).

Selon la jurisprudence constante, si une décision comporte une double motivation (*i.e.* deux motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires), il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (en application de l'art. 42 LTF : ATF 138 III 728 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1). A défaut, le recours se réduit à une contestation sur la motivation, sans possibilité de modifier le dispositif de la décision querellée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_133/2017 consid. 2.2). Cette jurisprudence trouve également application sous l'empire du CPC (art. 311 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_614/2018 du 8 octobre 2019 consid. 3.2; 4A_525/2014 du 5 mai 2014 consid. 2 à 4). On ne peut parler de double motivation que si chacun de ses pans suffit à sceller le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1).

1.4.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu une double motivation concernant la prétention de l'appelante en exonération des loyers versés entre le 25 mai 2017 et le 30 novembre 2019. En effet, il a considéré, d'une part, que les loyers étaient dus à compter du 6 mars 2015, date à laquelle l'appelante avait commencé à exploiter la discothèque suite aux travaux effectués par la bailleuse et prévus dans le contrat de bail, déboutant ainsi l'appelante de ses conclusions en restitution desdits loyers. D'autre part, les premiers juges ont retenu que, quoi qu'il en soit, la prétention de l'appelante était prescrite puisqu'elle n'avait agi que le 25 mai 2022, soit près de sept ans après s'être plainte pour la première fois de l'absence de conformité du système de ventilation alors qu'elle aurait dû agir dans un délai d'un an conformément à l'ancien droit applicable.

Bien que l'appelante ait attaqué le premier volet du raisonnement, elle ne dit mot s'agissant du second volet, lequel suffit à lui seul à sceller le sort de la prétention. Insuffisamment motivé, l'appel est partant irrecevable sur ce point.

1.4.3 Par ailleurs, l'appelante ne peut pas se limiter à renvoyer la Cour à ses précédentes écritures comme elle le fait, en partie, dans la motivation de son appel à propos de ses prétentions en réduction et restitution de loyer suite aux inondations intervenues dans les locaux loués et à l'effondrement du plafond. Pour le surplus, elle ne fait que critiquer de manière générale, sans se référer à des preuves figurant au dossier, le jugement de première instance sur ce point. En particulier, la Cour n'est pas en mesure de comprendre si la critique de l'appelante porte sur le taux de réduction du loyer accordé par le Tribunal, le point de départ de ladite réduction ou encore la durée de celle-ci. Sa critique, insuffisamment motivée, est irrecevable.

Il en va de même s'agissant de son grief concernant le rejet de sa demande de réduction du loyer en lien avec la période de fermeture des locaux en raison de la

pandémie de COVID-19. Sa critique, formulée de manière générale, de la position adoptée par le Tribunal est inintelligible, de sorte qu'elle est irrecevable.

2. Pour le reste, avant d'examiner plus précisément le sort de l'appel, il convient de déterminer l'identité de l'intimée, puisque celle-ci fait valoir des faits nouveaux à ce propos.

2.1.

2.1.1 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, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 *ad* art. 317 CPC).

2.1.2 En l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées (art. 83 al. 4 CPC).

A teneur de l'art. 25 al. 1 let. b LPCC, le fonds de placement contractuel (fonds de placement) est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds de placement) par lequel la direction s'engage à gérer la fortune collective de façon indépendante et en son propre nom, conformément aux dispositions du contrat de fonds de placement.

Est réputé direction de fonds quiconque, pour le compte d'investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom, gère des fonds de placement conformément au contrat de placement collectif des fonds de placement de l'art. 15 al. 1 let. a LPCC (cf. art. 25 LPCC) ou assume l'administration de la SICAV visée à l'art. 13 al. 2 let. b LPCC.

La transformation d'un placement collectif en une autre forme juridique constitue une restructuration de placements collectifs ouverts autorisée (art. 95 al. 1 let. b LPCC).

2.2 En l'espèce, D_____ SA dont un des buts est la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux, a allégué devant la Cour avoir agi, durant la procédure de première instance, à titre fiduciaire, soit en son nom mais pour le compte d'autrui, à savoir pour le fonds de placement contractuel B_____/E_____, celui-ci n'étant pas doté de la personnalité juridique. Ce dernier a été transformé, le 8 janvier 2025, soit après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal mais avant le prononcé du jugement querellé, en un compartiment dénommé "*Residential*" de la société d'investissement à capital variable dénommée B_____/C_____ SICAV, laquelle dispose de la personnalité juridique et qui a repris l'ensemble des droits et obligations du fonds de placement précité. Il s'agit de faits nouveaux recevables.

Une telle transformation étant autorisée par la loi, elle constitue une substitution de partie sans aliénation de l'objet du litige, réservée par la loi. Partant, l'accord de la locataire n'est pas nécessaire, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire. La substitution intervient dès lors de plein droit.

Quoi qu'il en soit, l'appelante ne s'est pas opposée à cette substitution, puisqu'elle n'a pas déposé de réplique à la réponse de l'intimée.

Par conséquent, il sera préalablement procédé à la substitution de D_____ SA par B_____/C_____ SICAV.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir refusé de constater que la bailleuse l'avait exonérée du paiement des loyers de février à juillet 2020 y compris, compte tenu des problèmes liés à la régularisation du permis d'occuper et de la période de fermeture liée au COVID-19.

3.1 A teneur de l'article 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

Selon l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution. L'alinéa 2 précise que la restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister.

En droit du bail, il y a enrichissement illégitime lorsque le locataire a versé un montant trop élevé ou le bailleur a crédité à tort le locataire d'une somme en tout ou en partie indue (BIERI, in Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Montini, 2^{ème} éd, 2017, n. 158 *ad* art. 257a-257b CO). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui s'en prévaut (*ibid.*).

L'ouverture d'une action pour cause d'enrichissement illégitime suppose la réalisation de quatre conditions: l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre les deux éléments précités et l'absence d'une cause légitime (ou paiement d'un indu). Ainsi en est-il lorsque des sommes ont été versées sans fondement juridique, (*sine causa*, p. ex. des frais accessoires non convenus ou qui ne répondent pas à la définition légale), pour un motif qui ne s'est pas réalisé (*causa non secuta*, p. ex. révision de citerne non effectuée), ou en raison d'un fondement qui a cessé d'exister (*causa finita*; p. ex. : suppression du service de conciergerie; *ibid.*).

3.2 En l'espèce, les courriers que la régie a adressés les 7 février et 27 mars 2020 à la locataire prévoient un "*report de paiement des loyers*" jusqu'au mois de juillet 2020 compris, avec la précision que "*cela ne signifiait pas qu'elle renonçait à percevoir les loyers qui restaient dus*". Le fait que la régie a évoqué une éventuelle participation de la bailleuse aux pertes de l'activité des locataires, pouvant prendre la forme d'une gratuité de loyer, ne permet pas d'aboutir au constat d'une exonération totale de paiement du loyer pour la période concernée. En effet, aucun

élément du dossier ne permet d'établir qu'un accord serait intervenu entre les parties postérieurement à ces courriers concernant une dispense de paiement des loyers telle qu'évoquée dans le courrier du 7 février 2020. Faute d'accord sur ce point, les paiements des loyers entre les mois de février et juillet 2020 ont été effectués par l'appelante sur la base du contrat de bail et la bailleuse ne s'est pas enrichie sans cause légitime.

C'est donc à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelante de ses conclusions en remboursement de 68'466 fr. 65 correspondant aux loyers dus entre le 1^{er} février et le 10 juin 2020, date du transfert du bail à des tiers. Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé sur ce point.

4. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une réduction du loyer pour l'absence du permis d'exploiter définitif et de lui avoir alloué une réduction de loyer inférieure à ses prétentions concernant les odeurs dans les locaux.

4.1 L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

4.1.1 Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Il faut encore que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1 et 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

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, ainsi que le montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

4.1.2 Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO).

L'avis ne doit pas nécessairement être donné immédiatement. Le temps de réaction admissible dépend de l'importance du défaut ou de l'imminence du dommage (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, op. cit., n. 3 *ad* art. 257g CO) mais la réduction de loyer n'est due qu'à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut (LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 3 *ad* art. 259d CO).

4.1.3 Pour le calcul de la réduction du loyer, le juge procède en principe selon la méthode dite "*proportionnelle*". Il compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, Le bail a loyer, 2019, p. 315).

Ce calcul proportionnel n'étant pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316).

4.1.4 Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 303). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 56 *ad* art. 258 CO).

Dans l'action en réduction de loyer, les faits pertinents en matière de défauts doivent en principe être prouvés de manière stricte (JEANDIN, La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires, 2022, n. 1131 et 1183).

4.1.5 La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316).

4.2 En l'espèce, l'appelante a fait valoir plusieurs défauts qu'il y a lieu d'examiner séparément.

4.2.1 L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de réduction de loyer en raison de l'absence de délivrance de l'autorisation d'exploiter. Il n'est pas contesté que les locataires ont sollicité et obtenu de l'OAC le 6 mars 2015 une autorisation d'occuper provisoire pour les locaux litigieux ainsi qu'une autorisation définitive d'exploiter un dancing, délivrée par le PCTN. Il est également établi que

les locaux ont pu être utilisés conformément à l'usage convenu au début de la relation contractuelle. Il n'y a ainsi pas eu de défaut initial.

A bien comprendre l'appelante, elle reproche au Tribunal d'avoir considéré que les difficultés à obtenir l'autorisation d'exploiter définitive, suite à l'entrée en vigueur de la LRDBHD le 1^{er} janvier 2016, n'étaient pas uniquement dus à la bailleuse mais également causées par le comportement de l'appelante qui avait déposé, à plusieurs reprises, des demandes incomplètes au PCTN. Or, l'appelante a, de son propre aveu, délibérément procédé de la sorte, "*pour faire vivre le dossier, pour éviter la fermeture*" dans le but de masquer le fait que le document principal manquait, à savoir l'autorisation d'occuper définitive. Même si son intention – bien que peu compréhensible – était d'optimiser ses chances d'obtenir l'autorisation convoitée, la locataire reconnaît avoir contribué à ce que celle-ci ne soit pas délivrée. En outre, à l'instar de ce qu'a relevé le premier juge, le premier refus du PCTN de délivrer l'autorisation d'exploiter définitive n'était pas motivé par l'absence d'autorisation d'occuper mais bien par le fait que certaines pièces requises étaient incomplètes ou manquantes, parmi lesquelles les plans de l'établissement précis, cotés, datés et signés par l'exploitant. L'attitude des locataires a de surcroît été contraire à l'esprit de l'article 3 des conditions particulières du contrat de bail. En effet, les locataires devaient, comme l'a relevé le Tribunal, tout mettre en œuvre pour obtenir l'autorisation d'exploiter la discothèque et épuiser, cas échéant, les voies de recours possibles en cas de refus. Or, les locataires se sont contentées de déposer des demandes délibérément incomplètes, alors qu'il ressort de la pratique du PCTN (cf. courriel du 29 septembre 2022) qu'une autorisation d'exploiter provisoire aurait pu être délivrée sur présentation d'un permis d'occuper provisoire si toutes les autres conditions légales étaient remplies. Elles auraient au moins pu essayer de procéder de la sorte, ce qu'elles n'ont pas fait. Comme l'a relevé le Tribunal à juste titre, les locataires n'ont même pas sollicité une décision formelle de non entrée en matière pouvant faire l'objet d'un recours, comme indiqué dans le courrier du PCTN du 26 novembre 2018. L'appelante ne peut ainsi pas se prévaloir d'un défaut qui n'est pas imputable à la bailleuse.

Quant au grief relatif à la programmation des artistes, il est incompréhensible et, en tout état, infondé. L'explication du Tribunal à teneur de laquelle les choix des locataires dans la façon d'exploiter leur établissement, notamment quant à l'absence d'engagement d'artistes internationaux, relevaient de leur responsabilité (ce d'autant plus que l'établissement avait pu être exploité conformément à l'usage convenu jusqu'à sa fermeture en juin 2019), n'est pas critiquable.

4.2.2 Concernant le défaut lié à la présence d'odeurs, l'existence du défaut n'est pas contestée, de même que le taux de réduction de 30% accordé par le Tribunal.

Demeure litigieuse la question du *dies a quo* et de la (ou des) durée(s) de la/des réduction(s) de loyer octroyée(s). Comme l'a souligné le Tribunal, bien que l'audition des témoins ait permis de démontrer l'existence des mauvaises odeurs dans la discothèque, aucune d'entre elles n'a permis de les rattacher à la période

concernée par la réduction de loyer sollicitée, à savoir du 27 mai 2017 au 30 novembre 2019. Les pièces au dossier ont, quant à elles, permis d'établir qu'un premier épisode avait eu lieu au printemps 2016, soit avant la période concernée par la demande, de sorte qu'elle ne saurait conduire à l'octroi d'une réduction de loyer. Par la suite, les 30 juin et 12 juillet 2017, deux membres de l'équipe de programmation ont relevé la présence de mauvaises odeurs mais l'appelante n'en a pas avisé la bailleuse, de sorte qu'elle ne peut justifier l'octroi d'une réduction de loyer. Les premiers juges ont relevé, à juste titre, que l'appelante ne s'est plainte à la régie, durant la période litigieuse, qu'à une seule reprise, à savoir le 23 février 2018, plainte réitérée le 1^{er} mars 2018, suite au constat "*de nouveau*" de la présence de mauvaises odeurs. La régie ayant délivré un bon de travail le 2 mars 2018 et aucune autre plainte de la locataire à la bailleuse ou à la régie n'étant intervenue par la suite, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la bailleuse pouvait raisonnablement partir du principe que le défaut avait disparu à cette date-là, ou que celui-ci ne dépassait pas la mesure du tolérable. Le fait que le témoin Q_____ ait déclaré que les mauvaises odeurs étaient présentes "*par vagues*" démontre de surcroît que celles-ci n'étaient pas présentes en continu et que, durant certaines périodes, les locaux litigieux ne présentaient pas ce défaut, ou dans une moindre mesure, comme l'a relevé le témoin AB_____. Dans ces circonstances, la bailleuse, faute d'avoir été informée de la persistance du problème, ne peut se voir reprocher de ne pas avoir agi pour faire éliminer les mauvaises odeurs.

Par conséquent, la réduction de loyer de 30% accordée par le Tribunal entre le 23 février et le 2 mars 2018 sera confirmée.

A la lumière des éléments qui précèdent, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté sa prétention en paiement de dommages-intérêts.

5.1 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557; ACJC/576/2020 du 4 mai 2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 6 avril 2020 consid. 3.1).

5.1.1 Le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du titulaire du bail et celui que ce même patrimoine aurait atteint si l'événement préjudiciable ne s'était pas produit; il peut survenir sous la forme d'une réduction de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'un gain manqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 3).

Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/978/2022 du 4 août 2022 consid. 6.2). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3).

C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5).

5.1.2 Si le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement être exigée. Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve. Une telle situation n'est pas déjà réalisée lorsque le demandeur, dans le cas concret, manque de preuves pour établir un fait qui serait par nature accessible à la preuve stricte (ATF 130 III 321 consid. 3.2). L'allègement qu'offre l'article 42 al. 2 CO s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation *ex aequo et bono* du montant du dommage. Cet allègement du fardeau de la preuve n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25 mai 2021 consid. 4.1). Les circonstances alléguées par le lésé doivent faire apparaître le dommage comme pratiquement certain, et pas seulement comme possible (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 122 III 219 consid. 3a *in fine*). La survenance du dommage doit s'imposer avec une certaine force de conviction (ATF 132 III 379 consid. 3.1 *in fine*; 122 III 219 *ibidem*; 98 II 34 consid. 2). Certains arrêts précisent que le degré de vraisemblance prépondérante est donc requis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2; 4A_68/2008 du 10 juillet 2008 consid. 4.2). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO

n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

L'exception de l'article 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 *ibidem*).

5.2 En l'espèce, comme en première instance, l'appelante se limite à affirmer péremptoirement en appel que la diminution du bénéfice de l'établissement, intervenu entre 2016 et 2019, était dû aux défauts affectant les locaux loués, à savoir aux mauvaises odeurs, aux inondations et à l'absence du permis d'exploiter définitif, et qu'il serait "*incontestable*" que ce préjudice financier aurait un lien de causalité naturelle et adéquate avec les défauts précités. Elle ne démontre pas en détail l'impact des défauts relevés en fonction des périodes concernées sur le bénéfice engendré, de sorte qu'à l'instar de ce qu'a retenu le premier juge, il n'est pas possible de déterminer l'existence et la quotité d'un éventuel dommage en lien avec les défauts établis pour les périodes concernées.

A cela s'ajoute que l'appelante a elle-même déclaré que l'exploitation de l'établissement avait été entravée non seulement en raison de la réduction des heures d'ouvertures mais aussi à cause de l'absence de programmation internationale, ce qu'a confirmé le témoin Q_____. Ainsi, comme l'a retenu le Tribunal, il ne peut être exclu que le fait que le bénéfice de l'établissement ait continuellement baissé soit, à tout le moins en partie, lié à l'absence de cette programmation internationale. L'explication de l'appelante et du témoin Q_____ selon laquelle cette programmation internationale n'était pas possible en raison de l'impossibilité de faire des prévisions sur le moyen/long terme en raison du caractère provisoire du permis d'exploiter ne convainc pas. L'appelante était libre d'agir autrement, de sorte que la stratégie commerciale qu'elle a adoptée ne saurait être imputée à l'intimée, à l'instar de ce qu'a retenu le premier juge.

Enfin, l'appelante soutient qu'il appartenait au juge de lui accorder à tout le moins une indemnité en équité au vu des « situations inadmissibles » subies. Il lui appartenait cependant de fournir, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation *ex aequo et bono* du montant du dommage, ce qu'elle n'a pas fait, comme relevé plus haut.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé l'art. 42 al. 2 CO en ne lui accordant aucun montant à titre de dommages-intérêts.

A la lumière des éléments qui précèdent, l'appel étant infondé, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Préalablement :

Ordonne la substitution de parties, B_____/C_____ SICAV, compartiment "Residential", prenant la place de D_____ SA dans la procédure.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 avril 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/232/2025 rendu le 7 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10402/2022.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.