



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18932/2016

ACJC/17932025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 10 DECEMBRE 2025**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2023, représentée par M<sup>e</sup> B\_\_\_\_\_, avocat,

et

**C**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante et intimée, représentée par M<sup>e</sup> Grégoire AUBRY, avocat, rue de l'Hôpital 12, case postale 96, 2501 Bienne.

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/534/2023 du 2 juin 2023, reçu par les parties le 29 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande de A\_\_\_\_\_ de suspension de la procédure (ch. 1 du dispositif), a condamné C\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ les sommes de 11'280 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2013 (ch. 2) et 149'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2015 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 11 juillet 2023 à la Cour de justice, C\_\_\_\_\_ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour déboute A\_\_\_\_\_ de l'intégralité de ses prétentions.
  - b.** Par réponse du 14 septembre 2023, A\_\_\_\_\_ conclut, en substance, au rejet de l'appel précité.
  - c.** Par acte déposé le 30 août 2023, A\_\_\_\_\_ forme également appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour condamne C\_\_\_\_\_ SA à lui verser la somme de 56'316 fr. 60 (TVA comprise), avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2016, à titre de frais d'avocat avant procès, ainsi que la somme de 1.8 million de francs, à titre de perte de gain, gain manqué et dommage de rente, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 janvier 2015. Si la Cour ne peut pas statuer sur le fond, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal afin que ce dernier procède à l'audition de son ancien conseil et à la mise en place d'une expertise judiciaire pour déterminer ses frais d'avocat avant procès. Elle sollicite également la mise en place d'une nouvelle expertise judiciaire pour ses autres prétentions, en tenant compte des « nouvelles pièces déposées le 4 novembre 2019 », à savoir une expertise privée du 30 décembre 2018 et son memorandum du 17 octobre 2019, ainsi que ses nouvelles pièces produites le 13 janvier 2023. Subsidiairement, elle sollicite qu'un complément d'expertise judiciaire soit ordonné sur la base des pièces précitées et, plus subsidiairement, que l'audition des experts judiciaires soit ordonnée en appel. Enfin, elle conclut à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA aux frais et dépens de la procédure d'appel et de première instance.
  - d.** Par réponse du 20 septembre 2023, C\_\_\_\_\_ SA conclut au rejet de l'appel précité.
  - e.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
  - f.** Les parties ont été avisées le 22 mars 2024 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.** Par contrat du 1<sup>er</sup> octobre 2022, A\_\_\_\_\_, locataire, a pris à bail un local commercial dévolu à un cabinet médical d'environ 99 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à D\_\_\_\_\_ [GE], propriété de C\_\_\_\_\_ SA, bailleresse.

**b.** Le loyer s'élevait, à teneur du contrat, à 2'100 fr. par mois, charges non comprises.

**c.** La locataire y exerçait une activité de médecin spécialiste en allergologie et immunologie clinique. Elle disposait dans son cabinet d'un laboratoire équipé spécifiquement pour son activité, c'est-à-dire essentiellement d'un appareil d'analyse de la taille équivalente à celle d'une grande imprimante.

**d.** Le 30 avril et le 6 mai 2013, des refoulements d'eau ont eu lieu dans les locaux. La bailleresse, sur le principe, ne conteste pas sa responsabilité à cet égard.

**e.** Entre le 6 mai et le 2 juillet 2023, le cabinet médical de la locataire a été fermé, en raison des travaux rendus nécessaires par les refoulements d'eau précités.

**f.** Durant les travaux, la locataire a sous-loué des salles de soins à des collègues. Une facture datée du 7 janvier 2014, émise par ces derniers, fait état d'un montant de 3'150 fr., correspondant à 90 heures à 35 fr. par heure pour une utilisation en urgence des locaux professionnels du 14 mai au 26 juin 2013.

La locataire a allégué que ces locaux ne disposaient pas de l'ensemble de l'infrastructure qu'elle utilisait habituellement pour les investigations (produits dans des flacons, matériel de laboratoire, appareil de spirométrie de grande dimension relié au réseau informatique), de sorte qu'elle n'avait pas pu accepter de nouveaux patients. Elle a affirmé n'avoir pu suivre dans ces salles qu'une partie de ses anciens patients. Elle n'avait pas pu réaliser des prestations de laboratoire ou des tests spécialisés en allergologie en raison de l'impossibilité de disposer du matériel nécessaire, lequel était volumineux et ne pouvait pas être déplacé. Ces salles étaient en revanche adéquates pour les traitements d'immunothérapie. A\_\_\_\_\_ a allégué n'avoir eu accès à ces salles que le soir de 19 h à 23 h, ainsi que le mercredi après-midi.

Elle a allégué s'être concentrée sur les traitements d'immunothérapie qui ne pouvaient pas être interrompus et sur certains cas lourds d'immunologie. L'appareil de spirométrie, qui servait à mesurer la capacité pulmonaire, ne pouvant être déplacé, elle a affirmé n'avoir pas pu continuer à l'utiliser pour des patients qui souffraient d'asthme.

La locataire a allégué avoir loué à partir de fin mai 2013, pour la partie administrative de son activité (travail de secrétariat, prise de rendez-vous, suivi des dossiers, commandes de médicaments et conservation des médicaments), des locaux à la route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, y compris trois places de parc, dont le loyer brut s'élevait à 2'103 fr. par mois. Aucun patient n'a été reçu dans ces locaux.

---

**g.** Le sinistre a été annoncé à l'assurance responsabilité civile de la bailleuse et à l'assurance perte d'exploitation de la locataire respectivement. Dans ce cadre, celle-ci a reçu quatre acomptes de la part des deux assurances, pour un montant total de 125'000 fr.

**h.** L'assurance de la locataire a mandaté E \_\_\_\_\_, de F \_\_\_\_\_ SA, afin de déterminer l'étendue de la perte d'exploitation. Dans ses rapports et explications des 31 mars 2014, 28 juillet 2014 et 4 août 2015, l'expert a retenu une perte d'exploitation de 118'513 fr. (dont 107'467 fr. à titre de chiffre d'affaires perdu et 5'109 fr. à titre de marge brute perdue pour le matériel médical) et a estimé qu'une réduction de 26% devait être opérée, en raison d'une situation de sous-assurance de la part de la locataire.

**i.** La locataire a contesté les conclusions de ce rapport, par l'intermédiaire d'un rapport établi par G \_\_\_\_\_ le 2 juin 2015. Ce dernier a estimé le dommage matériel à 55'177 fr. 20, la perte de bénéfice pour les années 2013 et 2014 à 148'867 fr. et le dommage consécutif à la perte de nouveaux clients à 403'200 fr., soit un total de 611'189 fr. 20.

**j.** Dans son rapport du 4 août 2015, la société F \_\_\_\_\_ a considéré que le calcul précité n'était pas probant, car la perte de bénéfice incluait déjà la perte de nouveaux clients et qu'aucune pièce n'attestait de la réalité des chiffres avancés.

**k.** Selon les données comptables établies par la société fiduciaire de la locataire, le bénéfice de son cabinet, selon les comptes de résultat, se montait à 249'965 fr. pour 2010, à 248'479 fr. pour 2011, à 244'605 fr. pour 2012, à 161'274 fr. pour 2013, à 168'310 fr. pour 2014 et à 68'670 fr. pour 2015. Le chiffre d'affaires était de 940'421 fr. en 2010, 955'564 fr. en 2011, 1'063'207 fr. en 2012, 950'837 fr. en 2013, 1'053'703 fr. en 2014 et 853'707 fr. en 2015.

**l.** Par requête déposée le 26 septembre 2016, déclarée non conciliée le 8 novembre 2016 et portée devant le Tribunal le 17 novembre 2016, la locataire a conclu à ce que la bailleuse soit condamnée à lui verser les sommes de 55'177 fr. 20, 800'000 fr., 38'000 fr. et 59'466 fr. 60, intérêts moratoires en sus, sous déduction des acomptes déjà versés (soit 125'000 fr. au total). Elle a conclu également à ce que la bailleuse soit condamnée à lui verser les montants annuels suivants « jusqu'à désintéressement » des sommes précitées : 1'000 fr. dès le 10 novembre 2015, 1'000 fr. dès le 2 juillet 2015, 1'000 fr. dès le 29 avril 2016, 900 fr. dès le 16 août 2013 et 4'750 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Dans sa requête, elle a allégué, notamment, avoir subi une perte financière de 55'177 fr. 20 à titre de « dommage matériel et lié au déménagement réaménagement et à l'intervention de mandataires jusqu'en janvier 2014 », 800'000 fr. à titre de perte de gain « sur 5 ans » sur la base de données statistiques et comptables des années 2010 à 2015, 38'000 fr. à titre de « dommage consécutif aux heures de travail [...] consacrées à la gestion des sinistres » et 59'466 fr. 60 à titre de frais et honoraires de son avocat avant procès.

---

A titre de preuves, outre les pièces produites à la procédure, elle a sollicité la réalisation d'une expertise judiciaire pour les postes « dommage matériel », « gestion des sinistres » et « perte de gain ».

En lien avec ses frais d'avocat avant procès, elle a produit une note d'honoraires de son conseil, couvrant la période du 13 juin 2013 au 21 septembre 2016, pour un total de 52'145 fr. (hors TVA) correspondant à 126.10 h d'activités, ainsi qu'une liste chronologique d'opérations comprenant notamment les libellés suivants : « Entretien avec le client, une partie adverse ou un tiers », « Lettre, fax, courriel », « Rédaction de tous actes non judiciaires » et « Rédaction de tous actes judiciaires ».

**m.** Dans sa réponse du 27 janvier 2017, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses prétentions. Elle a contesté l'intégralité des allégués relatifs au dommage de la locataire. Dans le cadre de ses propres allégués, elle a notamment admis, sur le principe, sa responsabilité dans la survenance du sinistre. Elle a allégué que deux factures, de H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, incluses dans le calcul du dommage de la locataire, avaient déjà été remboursées.

**n.** Lors de l'audience d'instruction du Tribunal du 16 mars 2017, les parties se sont prononcées sur les mesures d'instruction et ont, toutes deux, acquiescé à la réalisation d'une expertise judiciaire. Un délai au 5 avril 2017 a été fixé à la locataire pour le dépôt d'une liste de témoins, la bailleresse ayant précisé n'avoir aucun témoin à faire entendre de son côté.

**o.** Le 4 avril 2017, la locataire a déposé un bordereau de preuves, comprenant une liste de témoins.

**p.** Le 12 septembre 2017, le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

La locataire a déclaré, qu'en tant qu'allergologue, la période de mai à juillet était particulièrement déterminante en raison de la saison des pollens, période durant laquelle de nouveaux patients arrivaient. Outre ces nouveaux patients, elle revoyait également à cette période ses anciens patients. Les traitements de désensibilisation, lesquels se poursuivaient sur plusieurs années, débutaient après la fin de la période des pollens, soit généralement à l'automne. Chaque année, un peu plus de soixante nouveaux patients suivaient des traitements d'immunothérapie. La fermeture de son cabinet l'avait empêchée d'accueillir de nouveaux patients. La baisse du nombre de consultations et de patients en 2015 était en relation avec l'impossibilité de recevoir de nouveaux patients en 2013. Il arrivait en effet qu'elle fasse débuter un traitement seulement une année, voire deux ans après la première consultation, pour ménager une période d'observation et d'investigations. Le nombre de consultations en 2015 était inférieur à celui de 2014 et 2013 en raison du fait que ces consultations étaient liées aux traitements des patients qui avaient débuté leur traitement plusieurs années auparavant. Le « trou » en 2013 ne s'était ainsi manifesté que plusieurs années plus tard. Les mêmes raisons expliquaient que le bénéfice réalisé en 2015 était inférieur à celui

---

réalisé en 2014 mais également en 2013. Dans les années précédant le sinistre, son activité était en augmentation, d'une part, en raison de l'augmentation des allergies et, d'autre part, du fait qu'elle était connue pour les traitements de désensibilisation. Son chiffre d'affaires était ainsi passé de 300'000 fr. à 400'000 fr. en 2005, à environ un million de francs en 2012 et elle comptait sur une augmentation en 2013, raison pour laquelle elle avait engagé du personnel supplémentaire en prévision de l'augmentation des consultations. En août 2013, en raison d'un manque de trésorerie, elle avait dû injecter des fonds personnels dans son cabinet et, en 2014, elle avait dû augmenter sa ligne de crédit. En 2015 et 2016, elle avait dû en outre emprunter des sommes d'argent à des proches en raison de problème de liquidité en relation avec les conséquences du sinistre de 2013. La locataire s'est déterminée sur certaines des pièces qu'elle avait produites : en relation avec sa pièce 39, elle ne se souvenait plus pourquoi elle avait dû consacrer 21 h à des activités en lien avec la gestion du sinistre en février 2016, précisant qu'elle pourrait ultérieurement fournir des explications à ce sujet en consultant ses dossiers. Le changement des locaux l'avait obligée à effectuer un travail supplémentaire pour garantir la sécurité des traitements. Il ne lui était pas possible d'évaluer la part de son activité consacrée en temps normal aux tâches administratives. Le sinistre avait également entraîné des heures de travail supplémentaires pour son personnel. Elle a admis que les factures de I\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ avaient été réglées par la bailleresse à hauteur de 20'736 fr. 50 au total et que ce montant devait être déduit de ses prétentions.

**q.** Interrogée par le Tribunal en qualité de témoin, J\_\_\_\_\_, infirmière salariée de la locataire depuis avril 2011, a déclaré que, s'agissant des allergies aux pollens, la majorité des nouveaux clients venaient au cabinet dès février jusqu'en août ou septembre, l'activité pendant le reste de l'année étant essentiellement consacrée au suivi des patients. Tous les traitements contre les allergies duraient quatre à cinq ans. Les patients venaient au début une fois par semaine, puis une fois par mois. Pendant la période débutant en mai, le cabinet avait à l'époque chaque année en moyenne une cinquantaine de nouveaux patients qui débutaient effectivement un traitement à la suite de la première consultation. Le cabinet n'avait pas pu prendre de nouveaux patients pendant la fermeture du cabinet et ceux qui avaient pris rendez-vous avaient vu leur rendez-vous annulé. Après le sinistre, l'activité médicale avait été interrompue relativement brièvement, puisque le cabinet avait assez rapidement repris les traitements, avec une plage horaire très réduite, soit le mercredi après-midi et en soirée. Le reste de l'activité avait été consacré à des tâches administratives, dont celles consécutives au sinistre. Ces tâches avaient été assez importantes et avaient consisté à annuler des rendez-vous, déménager le secrétariat et le matériel. Le cabinet avait dû être entièrement vidé de son contenu pour pouvoir effectuer les travaux. Les emplois du temps avaient dû être modifiés. Elle avait ainsi dû effectuer un nombre d'heures supplémentaires important, qui avait été compensé par la suite du fait de la diminution de l'activité du cabinet.

---

Pendant ses heures de présence, elle avait pu constater que la locataire avait consacré beaucoup de temps au déménagement et au travail administratif.

r. Par ordonnance du 17 janvier 2018, le Tribunal a nommé en qualité expert K\_\_\_\_\_, comptable, avec pour mission de déterminer la perte de gain consécutive à l'indisponibilité des locaux litigieux, tout en précisant que ce dernier pourrait s'entourer de l'expertise du D<sup>r</sup> L\_\_\_\_\_, allergologue, nommé en qualité de coexpert en charge des aspects médicaux.

s. Le 27 février 2018, le Tribunal a transmis aux experts les déterminations et les questions des parties.

t. Les experts ont rendu leur rapport le 26 septembre 2018. Ils ont préalablement constaté que l'estimation du dommage selon le mandataire de la locataire et celle selon la société F\_\_\_\_\_, mandatée par l'assurance, reposaient sur une méthodologie différente.

Le calcul du mandataire de la locataire consistait à déterminer la différence entre le bénéfice moyen de 2010 à 2012 (250'000 fr.) et celui de 2013 à 2015 (90'000 fr.), soit une différence de 160'000 fr., pour le multiplier par la suite sur cinq ans, soit 800'000 fr. au total ;

Celui de la société F\_\_\_\_\_ consistait en la différence entre les recettes non réalisées et les frais directement engagés, différence dont il convenait de déduire les frais généraux économisés et d'additionner les frais pour restreindre le dommage. Pour y parvenir, la société s'était servie comme base du chiffre d'affaires réalisé l'année précédant le sinistre, soit en 2012. Le dommage correspondait à la différence entre le « chiffre d'affaires » réalisé entre le 1<sup>er</sup> mai et le 31 décembre 2012, augmenté de 3.2% pour tenir compte d'un début d'année 2013 favorable, et le montant effectivement réalisé durant cette même période en 2013, soit un montant de 118'000 fr.

Les experts ont relevé que l'estimation du préjudice par le mandataire de la locataire n'était pas probante, de même que la méthodologie appliquée. En effet, le bénéfice net d'un cabinet était influencé par une série de facteurs sans pertinence dans le calcul de la perte d'exploitation. Appliquer par la suite un multiplicateur de cinq était donc simpliste et difficilement défendable sur le plan économique. Il était, en particulier, relevé que le chiffre d'affaires de l'année précédant le sinistre, à savoir 2012 (1'063'207 fr.), et celui de l'année suivant le sinistre, à savoir 2014 (1'053'703 fr.), étaient très proches, ce qui ne démontrait pas une baisse durable de chiffre d'affaires en lien avec le sinistre. Enfin, l'augmentation alléguée par la locataire de ses charges après le sinistre ne trouvait aucune explication crédible, notamment au regard de la nature du sinistre lui-même.

En revanche, la méthodologie adoptée par la société F\_\_\_\_\_ était conforme à celle habituellement utilisée en matière de perte d'exploitation. Néanmoins, l'affirmation de cette société selon laquelle la perte d'exploitation devait s'arrêter

---

au 31 décembre 2013 devait être nuancée, en raison des patients qui n'avaient pas encore commencé leur désensibilisation et qui auraient dû le faire durant la période du sinistre, ainsi que de la durée d'un tel traitement, qui s'effectuait sur plusieurs années. Il convenait donc de procéder à un calcul de la perte d'exploitation prenant en compte les spécificités du cas, à savoir un cabinet d'allergologie.

Les experts ont retenu, en substance, que les consultations de la locataire entre 2010 et 2012 avaient atteint un rythme de croisière, qui correspondait à d'autres cabinets comparables. Une augmentation du nombre de patients différents vus à la consultation était hautement improbable, dès lors que la locataire travaillait, selon ses déclarations, déjà « sept jours sur sept » et que le cabinet était considéré n'avoir plus aucune plage horaire libre. Selon l'analyse des experts, le nombre de patients effectivement vus en consultation par année civile et le nombre de consultations par jour diminuaient continuellement entre 2013 et 2016, dénotant un changement de pratique médicale qui n'était pas en lien avec le sinistre 2013.

L'évolution de la marge bénéficiaire de la locataire montrait également que des éléments sans lien avec le sinistre étaient à l'origine de la diminution notable du revenu, principalement en 2016. En effet, entre 2010 et 2016, l'ensemble des éléments pertinents pour calculer la marge bénéficiaire (prix des médicaments utilisés, tarification Tarmed, point tarifaire cantonal ou tarifs de laboratoire notamment) n'avait subi aucune modification, de sorte que ladite marge devait sur le principe être la même. Celle de la locataire était toutefois passée de 23% (2012) et 26.65% (26.65% en 2010, 26% en 2011 et 23% 2012) à 14.57% et 15.97% (15.97% en 2014, 14.70% en 2015 et 14.57% en 2016), sans que le sinistre en lui-même ne puisse l'expliquer.

La réduction d'activité en raison du sinistre se situait en deuxième partie de la saison pollinique, dont la concentration pour certains pollens avait été globalement inférieure à la moyenne des cinq dernières années ayant précédé le sinistre. De ce fait, le nombre de consultations régulières et en urgence pour les pollens en question aurait dû être inférieur à celui des années précédentes. Cependant, dans une consultation sans plages horaires libres, l'importance de la « saisonnalité » des pollens était réduite, puisque les délais d'attente pour un nouveau patient étaient parfois de deux à trois mois dans une consultation de spécialiste, comme celle de l'allergologue. L'acquisition de nouveaux patients pour la désensibilisation se faisait tout au long de l'année, car il n'était pas possible de voir tout nouveau patient durant la saison, au vu de l'agenda rempli en permanence dans le cas d'espèce.

Le sinistre avait impacté le nombre de patients pris en charge par la locataire, en particulier les patients en désensibilisation, les experts estimant, sur la base de l'ensemble des chiffres à leur disposition, que le nombre de patients perdus pour une désensibilisation était de 25 patients pour l'année 2013. Il n'y avait, selon les experts, pas d'effet au-delà de l'année précitée en termes de nombre de nouveaux

---

patients inclus dans les traitements de désensibilisation. La diminution notable des désensibilisations constatée dès 2014 était due à d'autres facteurs, ayant trait au changement d'orientation de la locataire et non au sinistre lui-même. Dès lors que la perte d'exploitation portait sur des désensibilisations qui auraient dû débiter pendant la période du dommage, à savoir en 2013, la durée de la perte coïncidait avec la durée du traitement à ce propos depuis cette année-là.

Le sinistre avait également impacté le nombre de consultations et de prestations dispensées par la locataire. Exception faite de la désensibilisation, le nombre de consultations avait été affecté jusqu'au 31 décembre 2013. La perte sur les prestations techniques (tests cutanés, spirométrie et les mesures « NO ») était considérée jusqu'à la même date dans le calcul opéré.

En termes de charges courantes, l'impact devait se limiter à la couverture des éventuels délais de congé et aux frais effectifs de relogement. Cet effet ne devait pas perdurer au-delà du 31 décembre 2013. Pour les experts, la locataire n'avait pas entrepris les démarches utiles en matière de réduction de charges (notamment salariales), afin de minimiser son dommage, relevant que cette dernière aurait pu, si les circonstances l'exigeaient, procéder aux licenciements nécessaires de son personnel.

Dans le cadre du calcul de la perte d'exploitation, les experts ont distingué quatre aspects de l'activité d'un allergologue, à savoir la perte sur consultations générales, la perte sur le laboratoire, la perte d'un chiffre d'affaires de désensibilisation et la perte sur patients déjà en désensibilisation au moment du sinistre.

Un montant de 75'000 fr. a été retenu à titre de perte sur consultations générales, soit la différence entre la moyenne du chiffre d'affaires pour les mois de mai à juillet pour les années 2010 à 2012, soit 174'000 fr. et le chiffre d'affaires entre mai et juillet 2013, soit la période du sinistre, pour ces consultations, soit 99'669 fr.

La perte sur le laboratoire devait se limiter aux patients non inclus dans une désensibilisation en raison du dommage, soit un montant estimé de 9'000 fr.

Le chiffre d'affaires des désensibilisations se composait du geste médical selon le barème Tarmed et du prix des médicaments facturés au patient avec une marge de distribution. Le calcul de la perte du chiffre d'affaires comprenait le nombre de patients perdus pour la désensibilisation multiplié par le revenu net du traitement, selon le schéma classique de la désensibilisation explicité par la locataire. Par « revenu net » du traitement, les experts prenaient pour référence la documentation remise par la locataire du 9 juillet 2018, qui faisait état d'une marge bénéficiaire par flacon (ou produit de traitement) de 46 fr., qu'il convenait de multiplier par le nombre de flacons utilisés pour le traitement de désensibilisation sur les années pertinentes. Selon les experts, la littérature scientifique enseignait que la durée optimale de traitement était de 3 à 4 ans. La fourchette de perte se situait entre 142'000 fr. (pour un traitement sur une période de trois ans) et 182'000 fr. (pour un traitement sur quatre ans), ce qui correspondait

à un bénéfice par patient d'environ 1'820 fr. (182'000 fr. / 4 ans / 25 patients perdus = 1'820 fr.);

S'agissant de la perte sur patients déjà en désensibilisation au moment du sinistre, la locataire avait indiqué qu'aucun patient en cours de traitement d'immunothérapie le jour du sinistre n'avait dû interrompre sa thérapie, de sorte que la perte sur cette partie du chiffre d'affaires était nulle.

Dans la mesure où la locataire avait été amenée à engager des frais de personnel proches de 100'000 fr. en 2013, les experts proposaient également une indemnité pour délai de congé usuellement admis pour ce type d'engagement, soit un mois de salaire pour le personnel engagé début 2013. Un montant de 8'000 fr. devait donc lui être octroyé en complément.

Enfin, la différence entre les frais de relogement et le loyer économisé n'avait pas porté sur un montant significatif.

En conclusion, la perte d'exploitation totale était comprise entre 234'000 fr. et 274'000 fr, cette différence s'expliquant par la fourchette de perte précitée selon la durée des traitements (sur trois ou quatre ans).

**u.** Le 2 octobre 2018, le Tribunal a transmis l'expertise précitée aux parties.

**v.** Le 3 décembre 2018, la locataire a requis du Tribunal de pouvoir demander des explications ou poser des questions complémentaires aux experts.

**w.** Après l'annulation de plusieurs audiences, le 4 novembre 2019, la locataire a produit une « expertise privée » anonyme datée du 30 décembre 2018, ainsi que de nouvelles pièces, soit un « memorandum » rédigé par elle-même daté du 17 octobre 2019, et plusieurs annexes. Aucun nouveau allégué n'était formulé à l'appui du courrier d'accompagnement ou des pièces produites.

**x.** Lors de l'audience du Tribunal du 21 janvier 2020, la locataire a plaidé et conclu à ce que le Tribunal ordonne un second échange d'écritures limité à la question de la quotité du gain manqué, subsidiairement à ce qu'il octroie aux parties un délai pour déposer des déterminations écrites relativement aux conclusions de l'expertise judiciaire, plus subsidiairement à ce qu'une nouvelle audience soit fixée en vue de questionner les experts à la lumière des documents produits le 4 novembre 2019 qui devaient être admis à la procédure.

La bailleuse a sollicité que les pièces nouvelles produites par la locataire soient déclarées irrecevables et s'en est rapportée à justice sur l'audition des experts.

**y.** Par ordonnance du 11 mars 2020, le Tribunal a écarté de la procédure les pièces produites le 4 novembre 2019 par la locataire et a rejeté les différentes requêtes d'instruction sollicitées par celle-ci. Il a imparti aux parties un délai au 3 avril 2020 pour le dépôt de leurs questions écrites aux experts, la cause étant gardée à juger sur mission d'expertise dans un délai de quinze jours à compter de la notification des questions aux parties.

**z.** Par ordonnance du 14 mai 2020, le Tribunal a pris acte de la renonciation de la bailleresse à poser des questions complémentaires aux experts et, après avoir rappelé la suspension des délais jusqu'au 25 mai 2020 au vu de la crise du COVID, réservé la suite de la procédure à l'échéance du 25 mai 2020.

**aa.** Après plusieurs prolongations de délai à la demande de la locataire, en dernier lieu le 13 avril 2021, le Tribunal a octroyé un dernier délai prolongé au 27 mai 2021 à celle-ci pour produire une liste de questions complémentaires à adresser aux experts.

**bb.** Le 28 mai 2021, la locataire a transmis au Tribunal ses questions aux experts et a justifié son retard par « un état de stress post-traumatique en lien de causalité directe avec la fermeture » de son cabinet.

**cc.** Par ordonnance du 27 juillet 2021, le Tribunal a écarté de la procédure les questions écrites du 28 mai 2021 pour cause de tardiveté et dit qu'il n'y avait pas lieu à restitution. Une audience de débats d'instruction a été ordonnée aux fins d'évoquer la suite de la procédure eu égard à la clôture de la procédure en expertise.

Le recours de la locataire contre cette ordonnance a été déclaré irrecevable par arrêt de la Cour de justice du 23 septembre 2022 (ACJC/1172/2022).

**dd.** Lors de l'audience de débats d'instruction du Tribunal 19 novembre 2021, la locataire a requis l'audition des experts, ainsi que celle d'un nouveau témoin. La bailleresse s'est opposée à cette nouvelle offre de preuve.

**ee.** Par ordonnance du 25 janvier 2022, le Tribunal a rejeté les offres de preuves formées le 19 novembre 2021 par la locataire, a clos les débats principaux et a ordonné la tenue des plaidoiries finales orales. Il a considéré, en substance, que la demande était tardive, les conditions de l'art. 229 CPC n'étant pas réunies, le témoin ne figurait pas dans la liste de témoins déposée le 4 avril 2017 et l'audition des experts visant, en réalité, à reconsidérer l'ordonnance du 27 juillet 2021.

**ff.** Le 13 janvier 2023, la locataire a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le montant de sa rente d'invalidité, que l'Office de l'assurance invalidité (ci-après : l'Office AI) avait annoncé lui octroyer; la réouverture de la procédure d'instruction, une fois la décision de l'Office AI définitive et exécutoire; la mise sur pied d'une nouvelle expertise judiciaire pluridisciplinaire chiffrant le préjudice supplémentaire causé à la locataire en lien de causalité adéquate avec le défaut de la chose louée et, enfin, a formulé une nouvelle conclusion, en ce sens que sa demande se chiffrait désormais à un montant total de 1.8 million de francs en capital.

La locataire a formulé de nouveaux allégués, en ce sens que l'Office AI avait rendu le 19 septembre 2022 un projet de décision de rente en sa faveur, sur la base d'une invalidité complète. Elle a produit à ce sujet une décision d'acceptation de rente datée du 31 octobre 2022 et reçue le 4 novembre 2022, selon laquelle le

montant de ladite rente allait être calculé par la caisse AVS compétente. Elle a également produit un certificat médical daté du 20 janvier 2019, ainsi qu'un questionnaire rempli l'auteur de ce certificat et portant un sceau du Service logistique de l'Office AI du 16 mars 2022, dont il ressort que les symptômes dont elle souffrait l'empêchaient d'exercer son activité professionnelle habituelle. Il était noté que la prise en charge avait débuté en janvier 2019 et que ces symptômes n'existaient pas avant la survenue du sinistre dans les locaux de son cabinet en 2013. Le rapport du Service Médical Régional (SMR) de l'Office AI du 29 juillet 2021, qui mentionnait que la demande de prestations de l'assurance invalidité avait été déposée par la locataire le 10 décembre 2020, concluait qu'aucune activité lucrative n'était exigible depuis le 17 janvier 2019. La locataire a allégué que l'invalidité était en lien de causalité naturelle et adéquate direct avec le sinistre et devait être prise en considération dans la procédure, au titre de l'aggravation de son préjudice, lequel ne pourrait être chiffré qu'en présence d'une décision définitive calculant la montant de sa rente invalidité et avec l'aide d'un expert ou d'un économiste.

**gg.** Lors de l'audience du Tribunal du 20 janvier 2023, la locataire a plaidé et persisté dans ses conclusions prises dans sa requête du 13 janvier 2023, précisant que la cause ne pouvait pas, selon elle, être gardée à juger en l'état.

La bailleresse a plaidé et persisté dans ses conclusions, à savoir le rejet des prétentions de la locataire, ainsi que de la requête de suspension de celle-ci. Elle a sollicité que les pièces nouvelles déposées par la locataire le 10 janvier 2023 soient déclarées irrecevables.

**hh.** Dans son jugement du 2 juin 2023, le Tribunal a notamment déclaré irrecevable la conclusion de 1.8 million de francs formulée le 13 janvier 2023 par la locataire, car tardive, dans la mesure où la décision de l'Office AI avait été réceptionnée le 4 novembre 2022 et n'avait été produite que le 13 janvier 2023.

## **EN DROIT**

- 1.** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

**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).

**1.2** En l'espèce, dans ses dernières conclusions jugées recevables en première instance, la locataire a sollicité la condamnation de la bailleresse à lui verser la somme de 952'643 fr. 80 au total, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

---

**1.3** Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi tous deux recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**1.5** Eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr., la procédure ordinaire s'applique au litige (art. 219 ss CPC), de même que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC).

**1.6** Par simplification, A \_\_\_\_\_ sera désignée dans la suite du présent arrêt en qualité d'appelante ou de locataire et C \_\_\_\_\_ SA en qualité d'intimée ou de bailleuse.

- 2.** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, CR-CPC, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). À teneur de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits et moyens de preuve nouveaux.

**2.1** En l'espèce, dans son appel, la locataire sollicite, au sujet de sa prétention en lien avec ses frais d'avocat avant procès, l'audition de son précédent conseil et la mise sur pied d'une expertise judiciaire à ce sujet. Il s'agit de deux nouveaux moyens de preuve qui n'ont pas été offerts précédemment. La locataire ne démontre pas, conformément à son devoir de motivation, la recevabilité de ces nouvelles demandes en appel. Pour ce motif déjà, une telle demande est irrecevable. A tout le moins, ces nouveaux moyens auraient pu être requis en première instance déjà, de sorte qu'ils n'ont pas été invoqués sans retard au sens des dispositions légales précitées. Pour ce motif également, ces nouvelles demandes sont irrecevables, de même que les conclusions y relatives.

- 3.** Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelante reproche au Tribunal une violation de son droit d'être entendue, en lien avec le droit à un jugement motivé, et le refus des premiers juges de tenir compte de ses nouvelles pièces produites au cours de la procédure, à savoir l'expertise privée du 30 décembre 2018 et son mémorandum du 17 octobre 2019 déposés 4 novembre 2019, le questionnaire destiné aux experts adressé au Tribunal le 28 mai 2021, ainsi que les documents produits le 13 janvier 2023 au sujet de son invalidité. Elle reproche également au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve en refusant de

---

procéder à l'audition des experts judiciaires et sollicite l'audition de ceux-ci en appel.

**3.1** Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) comprend notamment celui de se déterminer avant que ne soit prise une décision touchant sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles, ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

**3.1.1** Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.2).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne, par principe, l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours au fond (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). En d'autres termes, si l'autorité précédente a violé des garanties formelles de procédure, la cassation de sa décision demeure la règle, dans la mesure où les justiciables peuvent, en principe, se prévaloir de la garantie du double degré de juridiction (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et 2.7).

La jurisprudence admet cependant qu'un manquement au droit d'être entendu puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références citées).

**3.1.2** Le droit à la preuve se déduit également de l'art. 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige (ATF 140 I 99 consid. 3.4; 133 III 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2;

---

141 I 60 consid. 3.3; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6). L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 141 V 557 consid. 3.2.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2).

**3.1.3** En matière d'expertise, le Tribunal ne place pas ses connaissances au-dessus de celles, spécialisées, de l'expert; il ne se pose pas en arbitre d'un conflit d'opinions entre spécialistes et se limite à des questions formelles, notamment l'existence ou non d'un motif de récusation, ou des contradictions manifestes. Il appartient aux parties de remettre en cause les fondements de l'expertise (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2018 du 27 juin 2018, consid. 4.1; VOUILLOZ, *Petit commentaire CPC [PC-CPC]*, 2021, n. 11 ad art. 188 CPC), notamment en sollicitant un complément d'expertise ou une autre expertise (art. 187 al. 4 et 188 al. 2 CPC; VOUILLOZ, *op. cit.*, n. 13 ad art. 187 CPC), ou de poser des questions complémentaires à l'expert (art. 184 al. 4 CPC), ceci avant les plaidoiries finales, lors desquelles elles pourront se déterminer sur le contenu de l'expertise (SCHWEIZER, *CR-CPC*, 2<sup>ème</sup> éd. 2019., n. 12 ad art. 184 CPC). Les questions complémentaires visent à éliminer des imprécisions, obtenir des clarifications ou corriger les erreurs de l'expertise (VOUILLOZ, *op. cit.*, n. 9 ad art. 187 CPC).

**3.1.4** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découle de l'art. 8 CC ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références).

L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A\_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

**3.2** Dans son jugement, le Tribunal a fait siennes les conclusions des experts, considérant le rapport produit le 26 septembre 2018 comme probant. Il a ensuite motivé son choix de retenir la fourchette haute des estimations concernant l'ampleur du préjudice, notamment du fait que le cabinet médical en cause ne disposait d'aucune plage horaire libre avant le sinistre.

---

Contrairement à ce que soutient la locataire, il n'appartenait pas au Tribunal de se placer en arbitre d'un conflit d'opinions entre spécialistes ou de revoir en détail les calculs opérés par ceux-ci, mais de déterminer si le raisonnement des experts était exempt de contradictions manifestes, notamment au regard des critiques éventuelles formulées par les parties.

Les griefs de la locataire se fondent essentiellement sur une expertise privée datée du 30 décembre 2018, mais produite dans la procédure le 4 novembre 2019. Ce document a été jugé irrecevable par le Tribunal le 11 mars 2020, notamment pour cause de tardiveté. Faute de l'avoir produit régulièrement et en temps utile, comme l'exige la jurisprudence, mais au contraire près d'un an après sa rédaction, l'appelante ne peut reprocher au tribunal de ne pas en avoir tenu compte dans son raisonnement. Elle ne démontre pas, en tout état, dans sa motivation en appel la recevabilité de cette pièce dans la procédure. Enfin, le contenu de cette expertise n'a fait l'objet d'aucune allégation complémentaire de la locataire de manière recevable, de sorte que, pour ce motif également, c'est à bon droit que le Tribunal n'en a pas tenu compte.

**3.3** Quant au mémorandum du 17 octobre 2019 produit dans la procédure le 4 novembre 2019, son contenu n'a pas non plus fait l'objet d'allégation dans la procédure et a été déclaré irrecevable par le Tribunal, pour cause de tardiveté. La locataire ne démontre pas, dans son appel, la recevabilité de ce document, alors qu'elle supporte le devoir de motivation. En tout état de cause, elle n'explique pas pourquoi ce document, rédigé par ses soins et contenant des éléments factuels remontant à la période du sinistre en 2013, n'a pas été évoqué en temps opportun.

Il ressort de ce qui précède que c'est à juste titre également que le Tribunal a écarté de la procédure le mémorandum précité.

**3.4** En ce qui concerne le questionnaire adressé aux experts et écarté également pour cause de tardiveté par le Tribunal le 27 juillet 2021, car déposé un jour après le délai fixé, la locataire fait valoir que, s'agissant d'un délai d'ordre, la décision du Tribunal constituerait un formalisme excessif.

**3.4.1** On rappellera que les délais fixés par le Tribunal doivent sur le principe être respectés (art. 143 al. 1 CPC). En cas de défaut d'accomplissement d'un acte de procédure, celle-ci suit son cours sans qu'il ne soit tenu compte du défaut. Le Tribunal n'a pas à fixer un délai supplémentaire, sous réserve des règles sur la restitution (ABBET, PC-CPC, n. 5 ad art. 147 CPC).

Une demande de restitution au sens de l'art. 148 CPC n'est possible qu'en l'absence de faute (ABBET, op. cit., n. 4 ad art. 148 CPC). En cas de maladie, celle-ci et sa gravité doivent être rendues vraisemblables par le requérant, en produisant notamment un certificat médical, étant relevé qu'une simple incapacité de travail est insuffisante à cet égard (ABBET, op. cit., n. 8 ad art. 148 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_507/2016 du 15 août 2016 consid. 6).

**3.4.2** Outre le caractère insuffisamment motivé de ce grief en appel, celui-ci n'est pas fondé. Contrairement à ce qu'elle soulève, un délai fixé par le Tribunal doit être respecté; il n'y a pas, en soi, de formalisme excessif, d'autant que la loi prévoit, selon les circonstances, la possibilité d'une restitution de délai. La locataire ne s'en prend pas dans son appel au refus du Tribunal de lui accorder une telle restitution, étant donné que l'incapacité médicale alléguée par la locataire de procéder n'est attestée par aucune pièce probante produite à la procédure. Il résulte de ce qui précède que le Tribunal n'a pas fait preuve d'un formalisme excessif en déclarant irrecevable le questionnaire aux experts adressé tardivement et en rejetant la demande de restitution de délai à ce propos.

**3.5** Contrairement à ce qu'affirme la locataire, aucune des jurisprudences qu'elle cite, sans indiquer par ailleurs les considérants éventuellement pertinents des arrêts en question, n'imposait au Tribunal de procéder à l'audition des experts. Comme l'a jugé à bon droit le Tribunal, la locataire tente, en réalité et à la suite du rejet de son questionnaire susmentionné pour cause de tardiveté, de contourner cette irrecevabilité par le biais d'une audition des experts. La critique de la locataire à ce propos, afin de démontrer la nécessité d'entendre les experts judiciaires, repose par ailleurs essentiellement sur le contenu de l'expertise privée datée du 30 décembre 2018, dont le caractère irrecevable a déjà été confirmé précédemment, étant relevé, encore une fois, que le contenu de cette expertise n'a fait l'objet d'aucune allégation recevable dans la procédure. Il résulte également de ce qui précède que la demande d'une audition ou d'une nouvelle expertise en appel doit être écartée.

**3.6** Quant aux documents produits en lien avec l'invalidité de l'appelante, ceux-ci se révèlent également irrecevables (cf. *infra* consid. 6.2). Ainsi, en invoquant pour la première fois le 13 janvier 2023 une incapacité de travail dont elle avait connaissance à tout le moins depuis le 20 janvier 2019, elle s'est exposée à ce que le Tribunal, à raison, déclare irrecevables les allégués et pièces y relatives, pour cause de tardiveté également.

**3.7** En définitive, les griefs de la locataire concernant la violation de son droit d'être entendue et de son droit à la preuve sont infondés.

- 4.** Les deux parties reprochent au Tribunal de ne pas s'être écarté de l'expertise, en ce que celle-ci n'aurait pas calculé correctement les conséquences financières de la fermeture du cabinet médical entre le 6 mai et le 2 juillet 2023, ni les suites économiques du sinistre en cause.

La locataire reproche ainsi à la réduction de son préjudice à la seule perte d'exploitation, et non à la « perte éprouvée et au gain manqué ». Se basant sur les pièces qu'elle a fournies aux experts, elle conteste l'ensemble des calculs effectués par ces derniers à ce sujet. De son côté, la bailleuse affirme que la locataire n'aurait pas suffisamment allégué, ni prouvé le dommage qu'elle allègue avoir subi dans la procédure, sur l'ensemble des postes invoqués à ce sujet.

**4.1** A teneur de l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il 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 au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées; BOHNET, « Le fardeau de la preuve en droit du bail » in 19<sup>e</sup> Séminaire droit du bail, 2016, n. 105).

La jurisprudence définit le dommage comme une diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait eu si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 147 III 463 consid. 4.2.1). Le dommage consiste ainsi en une perte éprouvée (soit la diminution des actifs ou l'augmentation des passifs) ou en un gain manqué (soit la non-augmentation des actifs ou la non-diminution des passifs; ATF 132 III 359 consid. 4; 129 III 18 consid. 2.4 ; LACHAT/STASNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 322).

En matière de bail commercial, le préjudice peut correspondre, notamment, à une perte de bénéfice, à des dégâts aux meubles non couverts par une assurance ou au montant de la franchise de celle-ci, à des frais de déménagement ou d'avocat avant procès, ou encore à une différence de loyer résultant de la prise de locaux de remplacement (LACHAT/STASNY, *op. cit.*, p. 323).

**4.1.1** Le demandeur doit en principe prouver non seulement l'existence du dommage, mais aussi son montant (art. 42 al. 1 CO).

Cependant, lorsque 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 instaure une preuve facilitée en faveur du demandeur lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, au point que le demandeur se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve (*Beweisnot*) (ATF 147 III 463 consid. 4.2.3). Tel peut être le cas lorsqu'il s'agit de déterminer le gain manqué (ATF 105 II 87 consid. 3).

Le demandeur n'est pas pour autant dispensé de fournir au juge, dans la mesure où c'est possible et où on peut raisonnablement l'exiger de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation. Par conséquent, si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est déchu du bénéfice de cette disposition (ATF 144 III 155 consid. 2.3 et les arrêts cités).

**4.1.2** Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_349/2022 du 14 février 2023 consid. 4.1.2; 4A\_133/2021 du 26 octobre 2021 consid. 9.1.1). Savoir s'il existe un rapport de causalité naturelle est une question de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_354/2022 du 14 novembre 2022 consid. 3.4).

La causalité est adéquate si, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, le fait considéré était propre à entraîner un effet du genre de celui qui s'est produit, la survenance de ce résultat paraissant de manière générale favorisée par une telle circonstance (ATF 143 II 661 consid. 5.1.2; 139 V 156 consid. 8.4.2). Pour savoir si un fait est la cause adéquate d'un préjudice, le juge procède à un pronostic rétrospectif objectif : se plaçant au terme de la chaîne des causes, il lui appartient de remonter du dommage dont la réparation est demandée au chef de responsabilité invoqué et de déterminer si, dans le cours normal des choses et selon l'expérience générale de la vie humaine, une telle conséquence demeure dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles, le cas échéant aux yeux d'un expert; à cet égard, ce n'est pas la prévisibilité subjective mais la prévisibilité objective du résultat qui compte (ATF 119 Ib 334 consid. 5b; 112 II 439 consid. 1d). L'exigence d'un rapport de causalité adéquate constitue une clause générale et son existence doit être appréciée de cas en cas par le juge selon les règles du droit et de l'équité, conformément à l'art. 4 CC; il s'agit de déterminer si un dommage peut encore être équitablement imputé à l'auteur d'un acte illicite ou à celui qui en répond en vertu d'un contrat ou de la loi (ATF 123 III 110 consid. 3a). La question de l'existence d'un lien de causalité adéquate est une question de droit (ATF 123 III 110 consid. 2; 116 II 519 consid. 4a)

**4.1.3** Le principe selon lequel le créancier doit, autant que possible, réduire son dommage s'applique d'office (ATF 111 II 156 consid. 4). Toutefois, cela ne dispense pas le débiteur de présenter correctement ses allégations et de les prouver à ce propos (art. 8 CC; ATF 112 II 439 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_171/2015 du 19 octobre 2015 consid. 6.3; 4C.365/1999 du 11 janvier 2000 consid. 2).

**4.1.4** Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 144 III 519 consid. 5.1; 123 III 60 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

**4.1.5** En vertu de l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement de l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la

---

réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (ATF 144 III 67 consid. 2).

**4.1.6** Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 67 consid. 2.1) et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante.

Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 127 III 365 consid. 2b).

Plusieurs éléments de fait concrets distincts, comme les différents postes du dommage, doivent être présentés sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement (ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.5; sur l'allégation du dommage total, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3 et 4.4; sur l'allégation du dommage qui doit être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO, cf. ATF 136 III 322 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2 et 4A\_651/2015 du 19 avril 2016 consid. 4.4).

**4.1.7** Les faits doivent être allégués dans le mémoire lui-même. Le simple renvoi à des pièces du dossier ne suffit en principe pas (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_284/2017 du 22 janvier 2018; CHABLOZ, PC-CPC, n. 10 ad art. 55 CPC; HALDY, CR-CPC, n. 5, p. 169 *in fine*). Les moyens de preuve proposés doivent être indiqués à l'appui de chaque allégué de fait (art. 221 al. 1 let. e CPC).

**4.1.8** L'absence d'allégation de fait suffisante entraîne le rejet de celle-ci, indépendamment de l'existence d'une preuve. Si en revanche le fait pertinent a été allégué, le juge doit déterminer s'il a été admis ou prouvé par la partie qui a la charge de la preuve (BOHNET, Les faits générateurs, dirimants et extinctifs en procédure civile, *in* BOHNET (éd.), « Les faits en procédures civiles, pénales et administrative », 2023, n. 3, p. 3). La partie qui a le fardeau de la preuve d'un fait

---

doit supporter les conséquences de l'absence de preuve de celui-ci et, partant, la perte du procès. Autrement dit, si le juge ne parvient pas à une conviction, s'il n'est pas à même de déterminer si un fait s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment de la partie qui a le fardeau de la preuve et rejeter sa prétention (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6).

**4.1.9** L'expertise n'a pas pour objectif de compléter un état de fait ou des allégués défailnants d'une des parties au procès (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_33/2015 du 9 juin 2015 consid. 5). La procédure d'administration de preuve ne vise, en effet, pas à compléter ou remplacer des allégations manquantes, mais à confirmer l'existence de ceux-ci (ATF 144 III 67 consid. 2.1). Il est ainsi nécessaire pour les parties d'alléguer les contours essentiels des points que l'expertise sollicitée est appelée à démontrer ou expliciter (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_48/2019 du 29 août 2019 consid. 5.4.1.1).

Il existe cependant des cas où il est difficile de formuler des allégations concluantes, car celles-ci nécessitent des connaissances spécialisées dont la partie qui a la charge de l'allégation ne dispose pas (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_64/2021 du 9 septembre 2021 consid. 4.3.3.1, 4A\_601/2020 du 11 mai 2021 consid. 4.2.2). Dans ce cas, des allégations détaillées ne peuvent être attendues qu'après la clôture de la procédure d'administration des preuves (art. 85 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_494/2020 du 24 juin 2022 consid. 4.5). Il appartient toutefois à la partie ayant la charge de la preuve d'exposer dans quelle mesure elle ne dispose pas des connaissances techniques nécessaires pour étayer suffisamment ses allégations ou ses contestations (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_64/2021 précité consid. 4.3.3.1 et 4A\_601/2020 précité consid. 4.2.2).

**4.1.10** L'expertise judiciaire est soumise à la libre appréciation des preuves. Le Tribunal examine celle-ci selon les critères de l'intégrité, de l'intelligibilité et du caractère concluant des conclusions (art. 157 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_77/2007 du 10 juillet 2007 consid. 4.2; VOUILLOZ, PC-CPC, n. 18 ad art. 188 CPC).

**4.2** En l'espèce, la bailleresse n'a pas contesté sa responsabilité dans la survenance du sinistre, de sorte que cette condition est acquise.

**4.3** Sur le dommage, dans un premier moyen, la locataire affirme que l'expertise aurait reconnu, à tort, que son cabinet avait atteint un « rythme de croisière » en termes de nombre de patients et que la concentration de pollens n'était pas supérieure aux années précédentes au moment du sinistre, se fondant essentiellement sur des tableaux produits dans différents bordereaux à l'attention des experts judiciaires.

L'argumentation de l'appelante se base sur des faits et des éléments qui n'ont fait l'objet d'aucune allégation dans la procédure de manière recevable. Il en est ainsi, notamment, lorsque la locataire affirme qu'elle triait téléphoniquement les cas « peu complexes » pour les adresser à d'autres confrères, qu'elle prodiguait des

---

conseils « sur mesure », que le sinistre aurait causé « l'annulation des formations continues » ou « congrès internationaux » auquel elle participait, ou encore en se prévalant du nombre de patients entre 2010 et 2016 pour la SCIT (« *SubCutaneous ImmunoTheray* »), de même que des nombreux tableaux produits et rédigés par ses soins à l'attention des experts ou des autres éléments factuels de son appel qui ne ressortent explicitement d'aucune de ses allégations. L'appelante se fonde essentiellement, voire exclusivement, sur des pièces qu'elle a transmises aux experts, mais qui ne sont liées à aucun allégué, étant rappelé que la procédure d'expertise n'a pas pour objectif de compléter les allégations des parties. Hormis la question de son invalidité, la locataire n'a pas soumis de nouvelles allégations au Tribunal après la réception du rapport des experts judiciaires.

Si la jurisprudence reconnaît que la charge de l'allégation est réduite lorsque celle-ci nécessite des connaissances spécialisées dont ne dispose pas la partie ayant charge de la preuve, force est de constater que les références mentionnées par la locataire dans son appel ont pour objet des pièces rédigées par elle-même à l'attention des experts. La locataire n'explique pas, à tout le moins conformément à la jurisprudence et à son devoir de motivation en appel, pourquoi elle n'a pas allégué ces éléments dans sa demande déjà ou après la réception du rapport d'expertise judiciaire, et ne démontre pas, en tout état, qu'elle ne disposait pas des connaissances nécessaires à ce sujet, ses écritures à l'attention des experts tendant plutôt à démontrer l'inverse.

Par ailleurs, conformément à la jurisprudence, il n'appartient pas au juge de trancher des controverses scientifiques ou d'opinions entre spécialistes. En tout état, l'affirmation des experts selon laquelle la locataire avait atteint un rythme de croisière, faute de disposer de la moindre plage horaire libre dans son cabinet, ne recèle pas de contradiction manifeste. Il en va de même pour la concentration de pollens, étant relevé que la locataire n'a pas allégué dans sa requête que l'année du sinistre se serait révélée particulière à cet égard par rapport aux années précédentes. Les griefs de la locataire doivent ainsi être rejetés.

**4.4** Dans un deuxième moyen, la locataire reproche aux experts d'avoir pris en compte un changement dans sa pratique médicale après la survenance du sinistre. Dans leur rapport, les experts ont relevé que la baisse de chiffre d'affaires dès 2014 n'avait plus de lien avec le sinistre et ne pouvait s'expliquer par celui-ci. Ce faisant, ils ont nié l'existence d'un lien de causalité entre le sinistre et la baisse générale du chiffre d'affaires constatée en 2014 et au-delà.

L'affirmation de la locataire selon laquelle une « modification du profil de patientèle après 2013 » serait en lien de causalité avec le sinistre ne repose sur aucune allégation formulée valablement dans la procédure. Quoi qu'il en soit, on ne discerne pas le lien de causalité naturelle ou adéquate qui existerait entre le sinistre, à savoir la fermeture d'un cabinet des suites d'une inondation, et la modification prétendue de profil de patientèle dans le cabinet dès 2014. Ici aussi, le grief doit être rejeté.

---

**4.5** Dans un autre moyen, la locataire soutient que l'évolution à la baisse de la marge bénéficiaire après la survenance du sinistre serait en lien de causalité avec celui-ci. Elle ne démontre toutefois pas son affirmation, étant relevé que l'injection de fonds privés qu'elle invoque est sans corrélation avec la marge bénéficiaire. A tout le moins, l'explication de la locataire ne démontre pas de manière plausible une relation de cause à effet entre ces deux éléments. Comme le relèvent les experts, la marge bénéficiaire d'un cabinet médical dépend essentiellement de l'évolution du prix des médicaments utilisés, de la tarification Tarmed, du point tarifaire cantonal ou des tarifs de laboratoire notamment. Or, ces éléments n'ont subi aucune modification durant les années pertinentes, de sorte qu'aucune explication objective ne permet d'expliquer la baisse importante de la marge de la locataire après le sinistre. Cette conclusion est convaincante, car la marge bénéficiaire dépend nécessairement du coût du matériel utilisé et de la tarification appliquée, ainsi que de la différence entre ces deux éléments. Le grief est infondé.

**4.6** Enfin, l'affirmation de l'appelante selon laquelle les patients déjà en désensibilisations lors de la survenance du sinistre auraient tout de même entraîné un « gain manqué », en lien avec « les prestations touchant ces patients-là » sans plus d'explication, est insuffisamment motivée. L'appelant avait, par ailleurs et à ce sujet, déclaré aux experts qu'aucun de ces patients n'avait arrêté son traitement, de sorte que l'absence de dommage retenu par ces derniers n'apparaît pas insoutenable. Quant à l'affirmation de l'appelante de son impossibilité de procéder à des licenciements de son personnel engagé en 2013, ceci afin de diminuer son dommage, sa critique est également insuffisamment motivée. Le raisonnement de la locataire se base, par ailleurs, sur des faits qui n'ont pas été allégués, singulièrement démontrés dans la procédure, à savoir qu'elle aurait été la « seule médecin en Suisse à pouvoir traiter des patients complexes par SCIT et leur offrir une seule chance de guérison », de sorte que rien ne démontre que le maintien des postes de travail durant le sinistre se révélait indispensable.

**4.7** Il résulte de ce qui précède que les griefs de la locataire, en lien avec le calcul de son dommage, sont tous infondés.

- 5.** La bailleresse pour sa part reproche aux experts judiciaires leur méthode de calcul de la perte d'exploitation. Selon elle, ces derniers se seraient fondés sur la perte de chiffre d'affaires de la locataire pour déterminer le dommage, alors que celui-ci aurait dû être calculé sur la base de la perte de bénéfice de cette dernière, après déduction des coûts fixes. En tenant compte d'un ratio moyen bénéfice net / chiffre d'affaires de 25% et en l'appliquant au chiffre d'affaires perdu selon les experts, le dommage se situerait entre 58'500 fr. et 68'500 fr.

**5.1** Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires, voire dans l'augmentation du passif (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 6.2 et 6.4).

---

**5.1.1** 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).

**5.1.2** Il appartient aux parties de remettre en cause les fondements de l'expertise (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2018 du 27 juin 2018 consid. 4.1; VOUILLOZ, op. cit., n. 11 ad art. 188 CPC). Celles-ci peuvent poser des questions complémentaires à l'expert (art. 184 al. 4 CPC), ceci avant les plaidoiries finales, lors desquelles elles pourront se déterminer sur le contenu de l'expertise (SCHWEIZER, CR-CPC, n. 12 ad art. 184 CPC). Les questions complémentaires à l'expert visent à éliminer des imprécisions, obtenir des clarifications ou corriger les erreurs de l'expertise (VOUILLOZ, op. cit., n. 9 ad art. 187 CPC).

**5.2** Pour déterminer le montant de la perte d'exploitation, notamment la perte financière en lien avec la désensibilisation, les experts se sont déterminés ainsi « Le calcul de la perte du chiffre d'affaires comprend le nombre de patients perdus pour la désensibilisation multiplié par le revenu net du traitement selon le schéma classique de la désensibilisation explicité par [locataire] ». S'il est vrai que l'expertise utilise le terme de « perte de chiffre d'affaires », il ressort de l'explication susmentionnée qu'elle se fonde sur le « revenu net du traitement » explicité par la locataire dans sa documentation remise aux experts le 9 juillet 2018. Ce document indiquait la « marge bénéficiaire » et le « bénéfice » net par flacon de traitement utilisé par patient pour la désensibilisation. Il ressort ainsi de ce qui précède que ce n'est pas le chiffre d'affaires brut par patient perdu qui a été pris en considération par les experts, mais bien le bénéfice net résultant de l'utilisation des produits de désensibilisation.

Le grief de la bailleresse doit donc être rejeté concernant ce poste de dommage. La prise en compte par le Tribunal de la fourchette haute de l'estimation des experts, à savoir une durée de sensibilisation de quatre ans, doit être confirmée, étant donné que le cabinet médical en cause fonctionnait sans aucune plage horaire libre avant le sinistre, ce que la bailleresse ne remet pas en cause.

**5.3** Concernant la perte sur consultations générales, les experts se sont référés aux tableaux présentés par la société F\_\_\_\_\_. Ils ont comparé les moyennes du chiffre d'affaires des mois de mai à juillet (soit la période de fermeture du cabinet) des années 2010 à 2012, ce qui correspondait à 174'000 fr., à celui réalisé en 2013 durant la même période, soit 99'669 fr., pour fixer le dommage à la différence entre ces deux montants, soit un montant arrondi de 75'000 fr.

Or, ce montant correspond à une perte de chiffre d'affaires qui n'est pas directement indemnisable en tant que telle, car elle ne tient pas compte des frais économisés par la locataire grâce à l'absence de réalisation des opérations concernées. Il convient donc que le juge détermine sur la base des éléments pertinents de l'expertise le

---

montant du préjudice tel que défini par la jurisprudence rappelée ci-dessus. A cet égard, la locataire n'a formulé aucune allégation. Les experts ont relevé que le ratio entre le chiffre d'affaires et le bénéfice était, avant le sinistre, de 26.65% en 2010, 26% en 2011 et 23% 2012, soit en moyenne de 25.22%. En le rapportant au chiffre d'affaires retenu par les experts, soit 75'000 fr., le montant en cause du bénéfice perdu est de 18'915 fr.

**5.4** Il en est de même du poste relatif aux frais de laboratoire, dont il ressort des tableaux figurant dans le rapport que les experts se sont fondés sur le « CA » (chiffre d'affaires) concerné pour retenir un montant de 9'000 fr. En tenant compte également d'une marge bénéficiaire, faute d'allégations contraires ou suffisantes, de 25.22%, un montant de 2'270 fr. doit être retenu pour ce poste du dommage.

**5.5** Au regard de ce qui précède, la perte d'exploitation est de 211'185 fr. (18'915 fr. de perte de bénéfice de consultation, 2'270 fr. de perte de laboratoire, 182'000 fr. de perte de désensibilisation et 8'000 fr., montant non remis en cause, de salaires relatifs au délai de congé du personnel). En tenant compte des acomptes versés par les assurances, soit 125'000 fr., le préjudice indemnisable pour la locataire se monte à 86'158 fr.

La bailleuse sera par conséquent condamnée à verser à la locataire ce montant, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2015, soit la « date moyenne » fixée par le Tribunal et qui n'est contestée par aucune des parties en appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner plus en avant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2; ACJC/494/2025 du 8 avril 2025 consid. 2 *in fine*).

Le chiffre 3 du jugement querellé sera modifié en conséquence.

- 6.** La locataire conclut à ce que la bailleuse soit condamnée à lui verser la somme de 1.8 million de francs, selon ses conclusions amplifiées en lien avec la survenance de son invalidité.

**6.1** Dans le jugement querellé, cette conclusion formulée le 13 janvier 2023 a été déclarée irrecevable par le Tribunal, au motif que les pièces produites pour étayer ces nouvelles prétentions, liées à l'invalidité de la locataire, avaient été déposées tardivement et n'étaient pas en lien avec ses précédentes conclusions.

Dans son appel, la locataire affirme que cette augmentation de ses conclusions reposerait sur une décision de rente de l'Office AI, laquelle aurait été « immédiatement » adressée au Tribunal, de sorte que la condition relative au *vrais nova* (art. 229 al. 1 let. a CPC) serait remplie.

**6.2** Il ressort toutefois des pièces produites par la locataire que, à tout le moins à compter du 20 janvier 2019, son médecin traitant a attesté, après un entretien avec la locataire, de son incapacité de travail et a affirmé que cette incapacité serait liée au sinistre litigieux. Il ressort en outre du rapport du SMR que la demande de prestations d'invalidité a été déposée par la locataire le 10 décembre 2020. Cette

---

dernière n'explique pas, à tout le moins ne le motive pas en appel, pourquoi elle n'aurait pas été en mesure d'invoquer ce fait dans la procédure antérieurement au 13 janvier 2023, alors que son incapacité de travail était effective depuis plus de trois ans et le lien qu'elle entend établir avec le sinistre en cause était, selon ses propres écrits, déjà connu dans le cadre du rapport médical établi par son médecin traitant le 20 janvier 2019. Enfin, bien qu'elle ait été informée, dès le mois d'octobre 2022, du projet de rente de l'Office AI en sa faveur, la locataire a attendu plus de trois mois pour produire ce document à la procédure. Au regard de ces éléments, la locataire n'a pas agi « immédiatement », comme elle l'affirme et a tardé à alléguer et verser les pièces relatives à cette invalidité.

**6.3** Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la locataire n'avait pas produit sans retard ces éléments au sens de l'art. 229 al. 1 CPC et a écarté les pièces produites y relatives, ainsi que les nouvelles conclusions formulées. La locataire ne développe pour le surplus aucun grief supplémentaire en appel en lien avec l'irrecevabilité du poste de ses conclusions relatives à la perte de rente en lien avec l'invalidité.

7. La locataire reproche au Tribunal d'avoir rejeté ses prétentions relatives à ses frais d'avocat avant procès. Elle affirme avoir suffisamment détaillé son allégation à ce sujet et prouvé son préjudice par la note d'honoraires de son ancien conseil, de sorte qu'il appartenait à l'intimée de motiver sa contestation à ce propos.

**7.1** Selon la jurisprudence, les faits doivent être allégués dans le mémoire lui-même. Le simple renvoi à des pièces du dossier ne suffit en principe pas (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_284/2017 du 22 janvier 2018; CHABLOZ, PC-CPC, 2021 n. 10 ad art. 55 CPC; HALDY, CR-CPC, 2<sup>ème</sup> éd. 2019 n. 5, p. 169 *in fine*).

**7.1.1** En ce qui concerne l'allégation d'une facture, il arrive que le demandeur allègue dans sa demande le montant total de celle-ci et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations figurant dans la pièce produite ne sont pas claires et complètes ou que ces informations doivent encore y être recherchées. Il ne suffit en effet pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi figurant dans l'allégué doit désigner spécifiquement la pièce qui est visée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite et qu'elle contient les informations nécessaires. Si tel n'est pas le cas, le renvoi ne peut être considéré comme suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué lui-même de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans

---

avoir à être interprétées ou recherchées (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.3 et 4A\_155/2014 du 5 août 2014 consid. 7.4).

**7.1.2** La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués (ATF 115 II 1 consid. 4), puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (*Beweislast*) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 117 II 113 consid. 2).

**7.1.3** Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation, de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6). Tel est le cas, notamment, lorsque la facture produite est explicite et contient l'ensemble des informations nécessaires pour que l'autre partie puisse se prononcer clairement sur les prétentions et qu'aucune marge d'interprétation ne doit subsister (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2 et 5.3.2; CHABLOZ, op. cit, n. 10 ad art. 55 CPC).

**7.1.4** Dans le cadre de frais d'avocat avant procès, le créancier doit spécifier quels sont les honoraires qui concernent l'activité avant procès de ceux qui sont liés à sa requête en justice. Il faut, ainsi, indiquer la nature des activités, leur date, la personne en charge et le temps consacré à celles-ci (HALDY, op. cit., n. 5 ad art. 55 CPC).

**7.1.5** L'absence d'allégation de fait suffisante entraîne le rejet de celle-ci, indépendamment de l'existence d'une preuve. Si, en revanche le fait pertinent a été allégué, le juge doit déterminer s'ils ont été admis et prouvés par la partie qui en a la charge de la preuve (BOHNET, Les faits générateurs, dirimants et extinctifs en procédure civile, in BOHNET (éd.), Les faits en procédures civiles, pénales et administratives, 2023, n. 3, p. 3). La partie qui a le fardeau de la preuve d'un fait doit supporter les conséquences de l'absence de preuve de celui-ci et, partant, la perte du procès. Autrement dit, si le juge ne parvient pas à une conviction, s'il n'est pas à même de déterminer si un fait s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment de la partie qui a le fardeau de la preuve et rejeter sa prétention (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6).

**7.2** Dans son jugement, le Tribunal a considéré que la note d'honoraires produite à titre de preuve n'était pas suffisamment précise pour déterminer les frais d'avocat avant procès, et qu'aucun allégué ne détaillait ni la nécessité, ni la quotité du dommage à ce propos.

A l'instar du Tribunal, il convient de relever que les allégations de la locataire se sont limitées au montant total des honoraires de son ancien conseil et à un renvoi à ses pièces pour le détail. La note d'honoraires produite ne contient que des termes génériques, tels que « Entretien avec le client, une partie adverse ou un tiers », « Lettre, fax, courriel » ou « Rédaction de tous actes non judiciaires », sans que l'on

puisse comprendre de quoi il s'agissait exactement, ni à qui était destinée une telle activité et dans quel but. Le relevé de temps de travail produit n'était ainsi ni suffisamment explicite, ni suffisamment précis. Par ailleurs, il n'est pas possible de distinguer clairement l'activité découlant du sinistre de celle afférente à la rédaction d'actes de la procédure judiciaire dans la note d'honoraires produite. Quoi qu'il en soit, il appartenait à la locataire, conformément au fardeau de la preuve qui lui incombe, de distinguer ces deux aspects ou d'expliquer, le cas échéant, les éléments relevant de la demande en justice qu'il conviendrait de retrancher de sa note d'honoraires. Or, aucun de ces éléments pertinents à ce propos n'a été allégué dans la procédure.

Ainsi, contrairement à ce qu'affirme la locataire, faute d'une facture suffisamment détaillée et explicite sur les opérations réalisées, l'intimée n'avait pas l'obligation de motiver sa contestation, ni même de contester chacun des postes de la facture, mais pouvait se contenter de contester l'unique allégation y relative de la requête de la locataire.

La charge de la preuve du dommage lui incombant, il appartenait à la locataire de formuler des allégations suffisamment précises ou de produire une note d'honoraires suffisamment détaillée, ce qu'elle n'a pas fait. Son affirmation, non prouvée et douteuse, selon laquelle à son avis la Commission en matière d'honoraires préaviserait favorablement une note de ce genre, est sans aucune pertinence, dans la mesure où celle-ci statue sous l'angle du droit public.

Faute de difficulté objective à ce sujet, ce dont la locataire ne se prévaut d'ailleurs pas, il n'y a pas à faire usage de l'art. 42 al. 2 CO pour estimer le dommage, les conditions requises n'étant pas réunies (cf. *supra* consid. 4.1.1).

**7.3** Partant, le grief de la locataire est infondé.

- 8.** 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevables les appels interjetés les 13 juillet 2023 et 30 août 2023 par C\_\_\_\_\_ SA et par A\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 2 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18932/2016.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 du jugement entrepris et statuant à nouveau :

Condamne C\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ 86'158 fr., avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 6 mai 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.*