



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19996/2016

ACJC/1828/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 21 DECEMBRE 2020**

Entre

A_____ en liquidation, Monsieur B_____ et Madame C_____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2019, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

D_____ SA et E_____ SA, sises c/o **F_____ SA**, rue _____ Genève, intimées, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, case postale 5511, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.12.2020.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/973/2019 du 16 octobre 2019, reçu par A_____, en liquidation, et B_____ et C_____, le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté ces derniers de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

b. Le Tribunal a reconnu la qualité pour agir de B_____ et C_____, associés de A_____, société en nom collectif, en liquidation, aux côtés de cette dernière (ci-après également : les locataires). Après avoir retenu que les travaux effectués par un locataire pour rendre exploitables les locaux pour l'affectation convenue ne tombaient en principe pas sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO, car il ne s'agissait pas de travaux de rénovation, à moins qu'aucune mesure de compensation n'ait été prévue, les premiers juges ont pris en considération le fait qu'une indemnité de 100'000 fr. avait été versée par la partie bailleuse au début du bail et que deux mois de gratuité de loyer, soit 50'825 fr., avaient été consentis. De plus, les locataires n'avaient pas établi que les équipements non amortis à leur sortie des locaux avaient constitué une plus-value objective pour les locaux, de sorte qu'ils pouvaient être considérés comme donnant droit à une indemnité sur la base de l'art. 260a al. 3 CO. Enfin, les locataires ayant résilié eux-mêmes le contrat de bail deux ans avant le début des travaux de rénovation de l'immeuble, alors qu'aucun défaut n'entravait la jouissance des locaux, il paraissait inéquitable qu'ils puissent en tirer avantage en obtenant l'indemnisation sollicitée.

B. a. Par acte expédié le 18 novembre 2019 à la Cour de justice, A_____, en liquidation, et B_____ et C_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils concluent principalement à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour dise et prononce que les travaux effectués par les locataires sont des travaux à plus-value considérable au sens de l'art. 260a al. 3 CO et, principalement, condamne D_____ SA et E_____ SA (ci-après également : les bailleuses) à leur verser une indemnité de 128'266 fr., au titre de participation à ces travaux à plus-value considérable, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014, subsidiairement, à ce qu'elle condamne les bailleuses à leur verser une indemnité de 96'732 fr. 25, au titre de participation à ces travaux à plus-value considérable, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014, plus subsidiairement, à ce que la Cour condamne les bailleuses à leur verser une indemnité de 70'844 fr. 45, au titre de participation à ces travaux à plus-value considérable, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014.

b. Dans leur réponse du 6 janvier 2020, les bailleuses concluent au déboutement des locataires et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 29 janvier 2020, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les bailleuses en ont fait de même par duplique du 10 février 2020.

e. Les parties ont été avisées le 24 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____, en tant que locataire, et D_____ SA et E_____ SA, en tant que bailleuses, se sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface de 282 m² au cinquième étage de l'immeuble sis 1_____ [GE], à Genève (propriété de la D_____ SA) et d'une surface de 360 m² au cinquième étage de l'immeuble sis 2_____ [GE], à Genève (propriété de la E_____ SA). Ces deux immeubles forment un seul bloc.

A_____ a été constituée sous la forme juridique d'une société en nom collectif, avec B_____ et C_____ pour associés.

La destination des locaux était une école.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2008, renouvelable par la suite de cinq ans en cinq ans sauf résiliation donnée avec un préavis de six mois pour une échéance annuelle, la première fois le 30 juin 2009.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 304'950 fr., lors de la conclusion du contrat, et en dernier lieu à 286'776 fr. dès le 1^{er} juillet 2008.

b. A la conclusion du bail, les locaux, organisés en «open-space», étaient équipés de faux plafonds et de luminaires. La locataire a fait monter des parois pour former différentes classes, changer les portes, refaire les sols (pose de carrelage), les murs en crépi, et les plafonds suspendus, et est intervenue sur le système électrique et la détection incendie.

c. Le coût des travaux s'est élevé à 314'810 fr. 35, soit :

- 56'768 fr. 05 pour les plafonds suspendus;
- 92'330 fr. 25 pour les cloisons légères;
- 13'740 fr. pour les sanitaires, y compris la création d'un coin kitchenette;
- 14'361 fr. 80 pour l'achat du carrelage;
- 29'980 fr. pour la pose du carrelage;

- 61'298 fr. 40 pour les installations électriques;
- 13'059 fr. 15 pour les portes extérieures;
- 5'872 fr. 70 pour la détection incendie;
- 27'400 fr. pour le crépi des murs.

Les bailleuses ont participé, par l'intermédiaire de la régie, au choix des entreprises et au suivi des travaux.

Selon les clauses particulières du contrat de bail, les sociétés propriétaires allouaient une indemnité forfaitaire de 100'000 fr. à la locataire au titre de participation au coût des travaux. Ce montant devait être versé sur présentation des factures acquittées et après vérification des travaux. Pour permettre à la locataire d'aménager les locaux, la gratuité du loyer des mois de juillet et août 2003 lui était en outre accordée.

d. En décembre 2012, à l'occasion des vœux de fin d'année, la régie F_____ SA, en charge de l'immeuble, a informé les locataires qu'une étude de la rénovation des façades en «double peau» était en cours, les sociétés propriétaires souhaitant mener à bien ce projet d'envergure dans les meilleurs délais, tout en tenant compte des nombreuses contraintes administratives et techniques. Cette réalisation devait permettre une importante amélioration des isolations thermique et phonique, le remplacement des appareils de distribution de chauffage et de rafraîchissement étant également prévu.

e. Par pli du 28 février 2013, la locataire a fait part à la régie de son inquiétude quant aux nuisances pouvant découler des gros travaux envisagés, notamment en termes de bruit et de poussière, de sécurité et de salubrité, et à l'impact que ceux-ci pourraient avoir sur son activité. Elle demandait des précisions quant aux détails et aux dates de réalisation du projet, ainsi que sur les mesures envisagées pour les locataires de l'immeuble.

f. La locataire a résilié le bail en décembre 2013 pour le 30 juin 2014, date à laquelle elle a restitué les locaux.

g. A sa demande, un huissier judiciaire a dressé un procès-verbal d'état des lieux le 25 juin 2014, duquel il ressort notamment que toutes les pièces des locaux (salle secrétariat-réception, salle bureau-direction avec petit économat attenant, deux salles bureautique-informatique équipées, sept salles de cours, salle des professeurs avec coin kitchenette, espace pause-café étudiants, salle espace-fumeurs, petit local de conciergerie et deux toilettes) étaient qualitativement identiques, que ce soit au niveau du sol, des murs ou du plafond, salles de cours,

cafeteria ou sanitaires, et qu'elles étaient en bon état. Des photographies de ces constats étaient jointes au procès-verbal.

h. Le même jour, G_____, architecte, a également dressé un état des lieux à la demande de la locataire. A cette occasion, il a établi un inventaire des travaux exécutés en 2003, sur la base des devis et factures remis et de sa visite des lieux. Son inventaire fait état des installations suivantes :

- Cloisons légères avec ossature zinguée et deux couches de panneaux de plâtre cartonné;
- Revêtement des murs et cloisons : couche de fond avec application d'un crépi taloché teinté dans la masse (blanc);
- Bloque-porte coupe-feu;
- Faux-plafonds suspendus en panneaux de fibre minérale;
- Revêtements des sols : grès cérame ou moquette, selon les pièces;
- Faïence beige sur toute la hauteur dans les sanitaires;
- Porte principale palière à double vantaux, coupe-feu;
- Porte de sortie de secours, serrure anti-panique, avec poignée intérieure;
- Installations sanitaires et équipements (appareillage et accessoires) : création et modification de conduites d'écoulement, alimentations eau-froide/eau-chaude, robinetterie, dans les salles des professeurs et espaces fumeurs et pause-café étudiants, cuvettes, lavabos, avec distributeurs de savon, porte-papier et porte-balai dans les toilettes, bac à laver dans local-concierge;
- Installations électriques courant fort et courant faible sur alimentation principale et comptage existant;
- Distribution éclairage, prises : installation et modification d'installations d'éclairage et de réseaux de distribution pour pose de prises et d'interrupteurs et d'alimentation de luminaires, équipements de canaux d'allège des salles-informatique, modification du tableau de distribution existant, raccordement pour enseigne dans l'entrée au rez-de-chaussée, adaptation de l'installation du central-téléphonique;
- Détection incendie : modification de l'installation existante et installation de détecteurs dans les salles avec lampe de rappel devant chaque porte;
- Eclairage de secours : installation de bloc de secours avec logo et texte adapté sur autocollant vert;

-
- Sortie de secours : installation d'un contact de porte et d'un gong pour contrôle de l'ouverture de la porte;
 - Lustrerie : fourniture et pose de spots dans les sanitaires et d'une armature fluorescente avec plexi opale dans le dépôt;
 - Système horloge-sonnerie : installation d'un système d'horloge et poussoir sonnerie au secrétariat; horloge salle des professeurs, gong vers espace pause-café étudiants et salle des professeurs.

L'architecte a constaté que les locaux étaient encore globalement dans un très bon état de conservation, probablement dû à la qualité des matériaux utilisés et à l'entretien régulier des locaux par l'exploitant, de sorte qu'ils pouvaient être reloués sans qu'une importante remise en état ne soit nécessaire. Des photographies de ces constats étaient jointes au rapport.

i. Par courrier du 26 juin 2014, la locataire a sollicité une indemnité pour plus-value considérable apportée aux locaux, au sens de l'art. 260a al. 3 CO, ce qu'elle a confirmé par pli du 31 juillet 2014.

j. La A_____ a été radiée du Registre du commerce le _____ 2014.

k. Par courrier du 13 octobre 2015, soutenant qu'elle avait été radiée à tort du Registre du commerce et qu'elle était encore sujet de droit, la locataire a sollicité des bailleresse le versement de la somme de 128'266 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014, correspondant à 70,25% de la valeur résiduelle totale en 182'585 fr. 50 du coût des travaux d'aménagement, soit la même proportion que l'investissement de la locataire, en 236'046 fr. 20 sur un montant total de 336'046 fr. 20.

l. Les travaux de rénovation de l'ensemble immobilier D/E_____, soit huit immeubles, ont débuté au mois d'octobre 2015, après que l'autorisation de construire a été délivrée par le département cantonal compétent le _____ 2014.

Ils se sont déroulés d'octobre 2015 à fin juin 2016 pour l'immeuble sis 2_____, au-dessus de l'entrée du parking U_____, et de mai-juin 2016 à avril 2017 pour la partie de l'immeuble sise 1_____ [GE]/2_____.

Il s'agissait du changement de toutes les fenêtres, de la mise en place d'une façade en double-peau, du changement du système de rafraîchissement-chauffage en façade ainsi que de l'amélioration du système incendie (cage d'escaliers et pose de portes EI30 dans chacun des locaux). Un monte-charge a été installé et tout se passait à l'extérieur dans la mesure du possible, pour éviter les nuisances pour les locataires. Les travaux effectués à l'intérieur de l'immeuble sis 1_____ [GE] ont

duré deux semaines pour les locataires sur cour et un mois pour les locataires sur rue.

Un élément de façade sur l'extérieur était démonté et un nouvel élément posé dans la journée. Une paroi provisoire était montée à un mètre à l'intérieur des locaux afin que les occupants ne donnent pas directement sur la rue lorsqu'une partie de la façade était absente durant la journée. Ensuite, l'intervention se faisait par l'intérieur pour évacuer l'ancienne façade et le système de chauffage, durant quatre à cinq jours. Le système de chauffage-climatisation a été changé, en procédant d'abord à la rénovation sur façade et ensuite, depuis l'intérieur, en posant les climatiseurs (éjecto-convertisseurs). Des perceuses étaient utilisées pour des carottages dans les locaux, de même que pour la pose des fenêtres.

Aucun locataire n'est parti pendant la durée du chantier et les interventions ont été organisées en fonction des besoins des locataires, notamment en adaptant les phases des travaux et les horaires des travaux bruyants.

Une partie des locaux précédemment loués par A_____ a été utilisée pendant le chantier, notamment pour héberger la direction des travaux. Les travaux ont été exécutés avec une certaine flexibilité vu que les locaux étaient vides, sur les 37 fenêtres côté rue et 17 côté cour.

m. Les locaux concernés ont été proposés à la location pour un loyer annuel de 353'100 fr., avec les aménagements de la locataire. L'annonce de la régie mentionnait l'existence du projet de rénovation de l'immeuble.

n. Par requête du 14 octobre 2016, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 21 novembre 2016 et portée devant le Tribunal le 28 novembre 2016, A_____, en liquidation, et B_____ et C_____ ont conclu à ce que le Tribunal dise et prononce que les travaux effectués par leurs soins étaient des travaux à plus-value considérable au sens de l'art. 260a al. 3 CO et condamne les bailleresse à leur verser une indemnité de 128'266 fr. au titre de participation à ces travaux, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014.

o. Dans leur réponse du 19 janvier 2017, les bailleresse se sont opposées à la requête, concluant à son irrecevabilité et au déboutement de la locataire.

p. Par jugement JTBL/844/2017 du 15 septembre 2017, le Tribunal a déclaré la demande recevable, relativement à la capacité d'ester en justice de A_____, considérant que la radiation de la société du Registre du commerce en _____ 2014 était intervenue alors que sa liquidation n'était pas terminée.

q. Lors de l'audience du 7 juin 2018, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

Les époux B/C_____ ont déclaré que lors de leur emménagement, ils avaient dû poser des cloisons légères en lien avec l'activité envisagée. Les locaux possédaient alors des murs bruts. La gratuité de deux mois de loyer ne pouvait pas être considérée comme participation aux frais des travaux; les locaux étaient inutilisables tels quels. Il leur avait fallu deux mois pour mettre les locaux en conformité avec leur destination. La régie avait recommandé des corps de métier et toutes les factures avaient transité par la régie qui les avait payées avant que la locataire ne paie sa part. En décembre 2012, un projet d'envergure avait été annoncé, sans précision quant son ampleur (impact sur leur activité), aux dates ou à sa durée. Ils avaient compris qu'il s'agissait de travaux d'envergure et qu'ils ne pourraient pas continuer leur activité dans les locaux pendant la durée des travaux. En décembre 2013, H_____, directeur de F_____ SA, leur avait indiqué que la propriétaire était pressée d'entreprendre les travaux. Ils lui avaient notamment demandé si des locaux de remplacement pouvaient leur être proposés, dans la mesure où ils ne pouvaient absolument pas continuer leur activité – laquelle nécessitait un silence absolu – dans un immeuble en chantier. Ils avaient cherché des repreneurs pour les locaux, au départ, pour remettre le fonds de commerce avec les locaux. S'étant rendu compte que ce n'était pas possible, ils avaient donc remis partiellement le fonds de commerce seul. Ils avaient essayé de continuer l'activité dans des locaux temporaires mais cela n'avait pas été possible; ils n'avaient pas trouvé de locaux adéquats pour leur structure. Ils ont contesté avoir quitté les locaux en raison de la baisse du chiffre d'affaires, précisant que leur activité était rentable. Leur départ était lié à l'inertie de la régie qui ne les avait pas aidés pour trouver une solution afin de continuer leur activité. A leur départ, les locaux étaient dans un très bon état.

I_____, employée de la régie F_____ SA depuis début 2017, a déclaré que celle-ci avait eu beaucoup de difficultés à relouer les locaux occupés par la locataire en raison de leur configuration, soit en raison des couloirs et des salles tels qu'aménagés. Il y avait également du carrelage rose qui ne plaisait pas du tout aux candidats potentiels. Ils avaient pu relouer une partie des locaux pour une surface de 263,5 m² dès décembre 2018, à condition d'effectuer des travaux, de démolition notamment. Des frais de travaux à concurrence de 70'000 fr. avaient déjà été encourus pour ces locaux.

r. Lors de l'audience du 11 octobre 2018, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

J_____, employé de F_____ SA de 2000 à 2006, a déclaré que les locaux étaient semi-bruts lorsqu'ils avaient été pris à bail en 2003. Ils étaient notamment équipés de faux-plafonds, éclairages, installations techniques particulières, WC à l'étage. Les travaux effectués par la locataire pour aménager les locaux en école, acceptés par la propriétaire, portaient notamment sur la mise en place d'une sortie de secours, de séparations pour créer des classes et des bureaux, ainsi que d'un

coin cuisine. Les sols avaient été refaits car la locataire souhaitait du carrelage, les murs avaient également été refaits. Au départ, les locaux n'étaient pas adaptés pour l'usage que la locataire souhaitait en faire, à savoir une école. Ils s'étaient mis d'accord sur les travaux à réaliser en général. Selon sa compréhension, la locataire payait la totalité des travaux et la propriétaire payait une indemnité forfaitaire de 100'000 fr. après coup et après avoir vérifié la bonne réalisation des travaux. La participation financière du propriétaire était liée à des négociations normales dans la branche.

G_____, architecte, a confirmé être l'auteur du rapport du 25 juin 2014 produit à la procédure et a expliqué que le crépi était un revêtement durable, plus durable que du plâtre par exemple, même s'il fallait distinguer en fonction de la qualité du support (mur en béton ou cloison). Le revêtement de sol en grès cérame posé dans certaines salles était un matériau solide, plus durable que la moquette.

s. Lors de l'audience du 20 décembre 2018, quatre témoins ont été entendus.

K_____, fille des époux B/C_____, a déclaré que les travaux effectués dans les locaux avant le début de l'activité de l'école avaient été très importants, les locaux étant à l'origine un «open-space», avec une moquette très usagée. Les matériaux choisis pour refaire les locaux étaient de qualité, résistants à l'usure et aux passages. Elle-même et ses parents avaient été très inquiets en recevant en décembre 2012 l'annonce des travaux de grande ampleur que les bailleuses souhaitaient entreprendre. Dans le cas d'une école, où les élèves et le personnel étaient présents en permanence pendant la semaine, les nuisances (bruit, poussière etc.) liées à un tel chantier auraient été impossibles à gérer en poursuivant l'activité. Les travaux étaient annoncés comme imminents et ils avaient dès lors exploré plusieurs alternatives (locaux de remplacement, activité déplacée sur une partie du bâtiment) avant de résilier le bail pour le mois de juin 2014. Les locaux avaient été laissés en parfait état, avec les aménagements effectués. L'école, fondée en 1967, proposait un cursus d'enseignement dans les domaines du commerce, du secrétariat, d'assistant-e de direction, d'assistant-e comptable, cours de langues; en résumé, dans les différents domaines de l'administratif, du commerce et _____. Il y avait 200 élèves et 15 enseignants dont elle-même en tant que salariée. L'école était certifiée M_____, membre de l'Association N_____, et également centre agréé O_____. Ils travaillaient régulièrement avec l'Office cantonal de l'emploi et l'assurance invalidité. Il y avait deux sessions par année pour les formations continues. La plupart des élèves avait un programme à plein temps, soit au moins 25 heures de cours par semaine, donc de présence à l'école. Beaucoup d'élèves y prenaient leur repas de midi. L'école n'avait pas rencontré de difficultés financières, même si des années avaient été plus fastes que d'autres, car la diversité des formations proposées permettait de rebondir, d'assurer une activité pérenne. L'idée de ses parents était de lui transmettre l'école. Ils avaient déjà à l'époque une activité réduite et n'auraient pas mis fin à l'activité s'ils

n'avaient pas dû rendre les locaux. Ils avaient mis fin à leur activité après un long cheminement. Au printemps 2013, ils avaient pris rendez-vous avec H_____, de F_____ SA, qui leur avait expliqué le projet. Celui-ci n'avait pas compris leurs inquiétudes. Ils avaient approché des personnes qui auraient pu reprendre leur activité dans leurs locaux pendant les travaux et qui auraient été intéressées à réintégrer les locaux après les travaux.

P_____, comptable de la locataire, a confirmé être l'auteur des comptes de pertes et profits et des bilans des années 2010 à 2014, produits à la procédure, ainsi que leur contenu. La charge de loyer était devenue trop lourde pour la société à compter de l'année 2012 ou 2013, dans la mesure où le chiffre d'affaires baissait, à cause des difficultés avec les permis pour les étudiants étrangers d'après les informations qui lui avaient été données, alors que les charges fixes, en particulier le loyer, restaient les mêmes. Aucun amortissement pour les travaux effectués dans les locaux ne figurait dans les comptes 2010-2014, lesdits travaux ayant déjà été amortis sur les années précédentes. Au départ, les époux B/C_____ espéraient trouver des repreneurs pour l'école et remettre le bail avec l'activité. Ils couvraient les charges en injectant de temps en temps de l'argent dans la société pour payer les factures. Le poste de K_____ était compris dans les salaires.

Q_____, architecte au sein du cabinet R_____ qui s'était occupé du premier semestre de la rénovation de l'immeuble, a déclaré que les locataires étaient systématiquement restés en place pendant la durée du chantier et avaient pu continuer leurs activités (notamment Spa, avocats, notaires), le principe d'intervention défini leur ayant permis de travailler sur le site occupé. Les nuisances avaient surtout été d'ordre climatique et sonores, les mesures effectuées ayant révélé qu'il n'y avait pas eu d'augmentation du niveau sonore pendant le chantier par rapport au bruit du trafic routier. Les travaux avaient généré très peu de poussière. Des scies électriques étaient utilisées pour tronçonner des éléments de façades, ensuite évacués par monte-charge ou ascenseur.

H_____ a déclaré que les locaux laissés par la locataire avaient été utilisés pendant toute la durée du chantier puisqu'ils étaient vides. Les travaux avaient été importants et incompatibles avec l'activité de certains locataires, comme horlogerie de luxe, chirurgien, ophtalmologue, Spa de luxe. Le chantier avait été planifié pendant deux ans et ils avaient procédé par zone pour limiter les nuisances. A sa connaissance, aucun locataire n'avait été relogé pendant les travaux, à l'exception d'un qui avait choisi de déménager définitivement dans l'immeuble d'à côté, car une surface venait d'être terminée et lui plaisait. Des réductions de loyer avaient en revanche été accordées. Le fait que les locaux laissés par la locataire avaient été proposés à la location plus cher n'était pas en lien avec les aménagements effectués pour l'école. Ces derniers, typiques d'une école, n'étaient absolument pas utiles aux futurs locataires ou aux candidats locataires et ne correspondaient pas du tout à la demande de la clientèle pour des

locaux au centre-ville. Une partie des aménagements de l'école avait déjà été démontée pour que les futurs locataires puissent visualiser l'espace. Le reste avait ensuite été refait selon les desiderata du repreneur. Les locaux avaient été reloués deux ou trois mois auparavant à une étude d'avocats. Tout avait entièrement été détruit et refait, y compris les sols, murs et faux-plafonds. Lui-même n'était pas au courant d'un projet de reprise de l'école par la fille des époux B/C_____. Il ne se souvenait pas d'avoir discuté avec eux du futur chantier. A leur demande, il avait reçu des repreneurs potentiels, lesquels n'étaient finalement pas intéressés après avoir consulté les comptes.

t. Lors de l'audience du 4 avril 2019, S_____, architecte au sein du cabinet R_____, entendu comme témoin, a confirmé que les mesures de nuisances effectuées lors de la rénovation de l'immeuble n'avaient pas démontré de différence significative entre les périodes avant et pendant le chantier, car l'isolation par la façade était peu performante et le bruit des voitures très présent.

Les parties ont renoncé d'un commun accord à d'autres mesures probatoires et sollicité le dépôt de plaidoiries écrites.

u. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 11 juin 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La locataire a répliqué par acte du 2 juillet 2019.

La cause a ensuite été gardée à juger par le Tribunal.

EN DROIT

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, les locataires ont conclu, en dernier lieu devant le Tribunal, au paiement d'une somme de 128'266 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

1.3 Les autres écritures déposées par les parties en appel sont également recevables s'agissant du respect des délais et de la forme.

1.4 S'agissant d'une question de recevabilité qui s'examine d'office, la Cour constate que A_____, en liquidation, possède la capacité d'agir en justice et par conséquent d'être partie à la présente procédure d'appel, dans la mesure où la radiation intervenue en _____ 2014, alors que la liquidation n'était pas encore achevée, n'a pas eu de conséquence juridique.

En effet, l'inscription de la société en nom collectif au Registre du commerce est obligatoire si celle-ci exerce une activité commerciale, mais elle n'est que déclarative (art. 552 al. 1 et 2 et 553 CO; ATF 134 III 643 consid. 5), ce qui est aussi le cas d'une radiation. Malgré celle-ci la société en nom collectif continue d'exister aussi longtemps que sa liquidation n'est pas terminée dans les faits, à savoir tant qu'il subsiste un actif ou un passif social non partagé. Partant, elle continue d'être partie en justice, nonobstant sa radiation, et de nouveaux procès peuvent être engagés pour ou contre elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2019 du 2 février 2020 consid. 6.2; ATF 135 III 370 consid. 3.2.1).

Il n'a pas été allégué ni établi que la liquidation de A_____, en liquidation, était achevée lors de l'introduction de l'appel, de sorte que celui-ci est recevable même en tant qu'il a été formé par cette société.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

La Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé la loi en retenant que les travaux effectués ne rentraient pas dans la définition de travaux soumis à l'art. 260a CO et en refusant de leur accorder une indemnité, en considérant notamment qu'ils auraient résilié leur bail sans fondement.

2.1 Selon l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

La plus-value au sens de l'art. 260a CO correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire et à l'utilité des travaux pour le bailleur (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd. 2012, n. 7 ad

art. 260a CO; BURKHALTER, MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer* (SVIT-Kommentar), éd. 2011, 78 ad art. 260-260a CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 51 ad art. 260a CO). L'art. 260a al. 3 CO subordonne le droit à une indemnité au caractère considérable de la plus-value, lequel dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4; LCHAT, *op. cit.*, n. 8 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, *op. cit.*, n. 79 ad art. 260-260a CO; plus nuancé sur les circonstances à prendre en considération : HIGI, *op. cit.*, n. 57 ss ad art. 260a CO).

Le droit à une indemnité à la fin du bail est ainsi soumis aux trois conditions suivantes :

1° La rénovation ou la modification effectuée par le locataire doit avoir obtenu le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO).

2° L'appartement doit présenter une plus-value, laquelle correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire, et à l'utilité des travaux pour le bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_678/2014 du 27 mars 2015 consid. 4.1.1; 4C.18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1 et les références).

3° La plus-value doit être considérable : le caractère considérable dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (arrêts du Tribunal fédéral 4C.18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1; 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4 et les références).

Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question controversée de savoir s'il est nécessaire de fixer des limites, exprimées en francs ou en pour-cent, au-delà desquelles la plus-value doit se situer afin d'être qualifiée de considérable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.18/2006 du 29 mars 2006 consid. 3.1.1).

Quant à l'indemnité en tant que telle, elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste. Elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce. La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants : le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur; les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels. Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge. Statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), le

juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_335 du 9 mai 2019 consid. 6.2 et les références citées).

L'indemnité pour plus-value n'est due qu'à l'échéance contractuelle. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le juge pouvait exclure toute indemnité en cas de résiliation anticipée pour non-paiement du loyer, notamment au regard des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant de l'art. 2 al. 1 et 2 CC. Il serait en effet inéquitable que le locataire puisse tirer avantage d'une résiliation anticipée due à sa seule faute. Toutefois, même dans le cas d'une résiliation anticipée par le locataire, le Tribunal fédéral a parfois considéré qu'il n'était pas nécessaire de trancher, dans l'absolu, la question de savoir si le fait que le bail ait été résilié de manière anticipée pour non-paiement du loyer constituait un motif d'exclusion ou seulement de réduction de l'indemnité à laquelle le locataire peut prétendre sur la base de l'art. 260a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 8.2).

Quant à la question de savoir si l'art. 260a al. 3 CO s'applique directement ou seulement par analogie, lorsque les travaux du locataire ont été fait au début du bail pour aménager des locaux bruts, le Tribunal fédéral a décidé qu'elle pouvait demeurer indécise, lorsqu'elle ne faisait l'objet d'aucun grief de la part des parties et n'avait aucune incidence sur le sort de l'indemnité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_335 du 9 mai 2019 consid. 6.3). Une partie de la doctrine récente en la matière s'exprime dans ce sens (CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete) in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2018, n° 167 pp. 137ss et références citées).

2.2 En l'espèce, les locataires ont obtenu le consentement des bailleuses pour exécuter tous les travaux d'aménagement des locaux effectués lors de la prise de bail. La régie a même accompagné le choix des entreprises et vérifié la bonne exécution des travaux de même que les factures.

A la fin des rapports contractuels, soit 11 ans après l'exécution desdits travaux, les locaux présentaient une plus-value par rapport à leur valeur initiale, s'ils avaient été restitués dans le même état qu'à l'entrée en possession, sans aucun des aménagements faits par les locataires. On peut se demander si cette plus-value doit être considérée comme amortie. En effet, d'après le comptable et les bilans produits à la procédure, tous les coûts des travaux d'aménagement avaient été amortis bien avant la résiliation du bail. Cette question peut toutefois demeurer indécise.

En effet, la condition posée par la loi et la jurisprudence pour l'indemnisation fondée sur l'art. 260a al. 3 CO, à savoir que les locaux présentent une plus-value pouvant être qualifiée de considérable n'est pas remplie en l'espèce. Il est vrai que les locataires ont investi un montant important pour tous les travaux

d'aménagement exécutés. Toutefois, les propriétaires ont participé auxdits coûts pour environ un tiers (même sans tenir compte des deux mois de loyer gratuits) et l'utilité objective de la majeure partie desdits travaux lors de la restitution des locaux pour les bailleuses n'est pas établie. Bien que les locaux aient trouvé preneur plusieurs mois après leur libération par les locataires, à un loyer plus élevé, il a été allégué et il n'a pas été contesté que les nouveaux locataires ont détruit et reconstruit, voire modifié, une grande partie des installations. Par ailleurs, il ne fait pas de doute que des locaux adaptés pour des salles de classes ou de réunions, en vue d'y exploiter une école, ne sont pas adéquats sans travaux pour une activité de bureaux, correspondant aux besoins principaux du marché, comme celle des repreneurs (avocats). Les bailleuses n'ont ainsi pas pu tirer profit des aménagements des locataires après leur départ, du fait des aménagements effectués en vue de l'affectation des locaux à l'exploitation d'une école.

Enfin, la question de savoir si les locataires ont résilié le bail en raison des problèmes financiers rencontrés dans leur activité ou en raison de leurs inquiétudes en vue des travaux de rénovation des façades envisagés par les bailleuses peut rester ouverte, puisqu'elle n'est pas déterminante pour trancher du litige.

Les conditions posées pour l'octroi d'une indemnité fondée sur l'art. 260a al. 3 CO n'étant pas remplies, c'est à bon droit que les premiers juges ont débouté les locataires de toutes leurs conclusions.

Le jugement attaqué sera en conséquence confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 novembre 2019 par A_____, en liquidation, et B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/973/2019 rendu le 16 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19996/2016-4-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.1.