

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/765/2015

ACJC/1766/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018

Entre

A _____ **Sàrl**, c/o B _____ SA, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mai 2018, comparant par Me Mathieu SIMONA, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 5839, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C _____ SA (**anciennement D _____ SA**), sise _____, intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/398/2018 du 2 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, débouté A_____ Sàrl de ses conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). Sur demande reconventionnelle, il a condamné A_____ Sàrl à payer à D_____ SA la somme de 52'916 fr. 40 plus intérêts à 5% l'an dès le 4 juin 2014 (ch. 4), déclaré non fondée l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à due concurrence (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 7 juin 2018, A_____ Sàrl a formé appel contre ce jugement.

Elle a conclu, sur demande reconventionnelle, à l'annulation du jugement du 2 mai 2018 la condamnant à verser la somme de 52'916 fr. 40 plus intérêts à 5% l'an dès le 4 juin 2014 et déclarant non fondée l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à due concurrence et, cela fait, au rejet de l'intégralité de la demande reconventionnelle de D_____ SA du 7 juillet 2015 et à ce qu'il soit dit qu'elle n'était redevable d'aucun montant à l'égard de cette dernière.

Sur demande principale, elle a conclu à la condamnation de D_____ SA à lui payer les montants réclamés dans sa demande en paiement du 16 avril 2015, d'un montant total de 961'301 fr., à la mainlevée de l'opposition formée aux postes 1 à 16 du commandement de payer, poursuite n° 2_____, et s'agissant du poste 17, au prononcé de la mainlevée à hauteur de 598'842 fr., avec intérêts et, subsidiairement, à ce que soient réservées ses conclusions en vue de son recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt qui sera rendu sur son appel.

b. Dans sa réponse du 6 juillet 2018, D_____ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement à ce que soit déclaré irrecevable l'appel "sur demande principale".

c. Le 6 juillet 2018, le conseil de D_____ SA a informé la Cour du fait que les actifs et passifs de cette dernière avaient été repris par C_____ SA, selon publication à la FOOSC du _____ 2018. C_____ SA reprenait à son compte les conclusions prises par D_____ SA.

d. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 27 août 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____ Sàrl (ci-après : "A_____" ou "la bailleresse") est titulaire d'un droit de superficie sur l'immeuble situé aux 3_____, à E_____ (GE), sur lequel est érigé le Centre F_____ (ci-après : "F_____").

Jusqu'au 1^{er} janvier 2015, le centre était géré par la G_____ SA (ci-après : "G_____").

b. D_____ SA (désormais C_____ SA; ci-après : "D_____" ou "la locataire") est entrée en pourparlers avec A_____ à la fin de l'année 2013 aux fins de louer des locaux laissés libres dans le F_____ pour y exploiter un fitness.

c. Plusieurs versions du contrat de bail devant lier D_____ à A_____ ont été échangées. Des discussions et modifications ont essentiellement concerné deux articles des conditions particulières relatifs à la limitation de bruits et de vibrations par la locataire et à des travaux à entreprendre (34 et 36).

La manière dont se sont déroulées les négociations et la teneur des différentes versions du contrat figurent dans l'arrêt de la Cour ACJC/691/2017 du 12 juin 2017 auquel il convient de se référer à cet égard.

d. Le 24 janvier 2014, une version du contrat, revue et modifiée le jour même par Me H_____, conseiller juridique de D_____, a été signée par cette dernière lors d'une rencontre entre les parties.

Les articles précités 34 et 36 y ont la teneur suivante :

"Les espaces sont loués en l'état (...) et ont été visités et acceptés comme tels par le locataire. Il a pris bonne note du fait que le bailleur n'effectuera aucun travaux, de rafraîchissement ou à quelque autre titre que ce soit. Le bailleur est rendu attentif au fait que le locataire procèdera, dans les locaux, aux travaux nécessaires à l'aménagement d'un centre de culture physique (art. 34 al. 1).

L'attention du locataire est expressément attirée sur le fait que les entreprises présentes dans l'immeuble exercent des activités de R&D (laboratoires) très sensibles, notamment au bruit et aux vibrations. Le locataire promet et garantit au bailleur que l'activité qu'il exercera dans les locaux loués ne sera source d'aucune vibration, émissions sonores ou autres formes de nuisances décelables hors des locaux loués, même de façon très faible ou très passagère, autres que les bruits usuels de musique et de machines inhérents à l'exploitation normale d'un centre de fitness. Le locataire confirme avoir inspecté et testé le bâtiment abritant les locaux avant le début du bail et en être pleinement satisfait; le locataire confirme en particulier qu'il ne devra procéder à aucun travaux (renforcement, isolation, insonorisation...) pour se conformer au présent engagement (art. 34 al. 2).

Le locataire prend à sa charge les travaux d'aménagement liés à ses besoins. Le bailleur consent à la réalisation de ces travaux par le locataire et accepte par la présente de fournir son aval à toute demande que pourrait devoir formuler le locataire dans ce cadre vis-à-vis des autorités (enseigne, APA, etc.) Toute modification structurelle de l'espace loué devra être approuvée par le propriétaire et sera à la charge du locataire. Le locataire sera responsable de toute demande, tout traitement et réception des autorisations réglementaires ainsi que des permis qui concernent ou sont nécessaires à l'occupation et à l'utilisation des locaux. Le locataire transmettra au bailleur un business plan relatif aux travaux prévus dans les locaux. Le locataire sera tenu de fournir au propriétaire une preuve qu'il possède une couverture d'assurance suffisante et appropriée (art. 36)".

Le même jour, les clés des locaux ont été remises à D_____.

e. Le contrat de bail, dans la version signée par D_____ le 24 janvier 2014, a été envoyé à celle-ci, contresigné par la bailleuse, par courriel du 5 février 2014, puis courrier du 11 février 2014.

f. D_____ a débuté les travaux d'aménagement des locaux au cours du mois de février 2014. Elle s'est adjoint les services de l'architecte I_____ et de l'entreprise J_____.

L'architecte a exposé être intervenu "très vite après la signature du bail, dans le cadre de la préparation du dossier pour la demande d'autorisation de construire". Un rapport d'acousticien était nécessaire à cette fin. La problématique liée au bruit était usuelle lorsqu'il s'agissait de l'installation d'un immeuble.

Le mandat de J_____ consistait à vérifier que l'installation du fitness dans le centre F_____ respecterait la norme SIA 118, cas échéant à proposer des solutions d'isolation du bruit aux fins du respect de cette norme, nécessaire pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Selon le rapport de J_____, établi le 17 février 2014 et complété le 5 mars 2014, les normes SIA en matière de bruit ne pourraient pas être tout-à-fait respectées malgré la mise en place d'une chape flottante sur la dalle et un renforcement du raccord de façade. La musique provenant du fitness serait cependant couverte par un bruit de fond provenant de laboratoires du centre, de sorte qu'une dérogation pourrait être demandée au Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA).

g. En lien avec ces travaux, la bailleuse était assistée de K_____, ingénieur et consultant, et de L_____ SA, chargée notamment de contrôler la nature des travaux projetés par la locataire, avec l'appui de la société en acoustique M_____ SA.

h. Par courriel du 11 mars 2014, M_____ SA a suggéré l'installation d'un système de limitation de basses fréquences sur le système audio du fitness, proposition prise en considération par l'architecte représentant L_____ SA, selon lequel le projet de travaux présenté par D_____ pouvait être accepté, sous réserve de l'obtention du permis de construire.

i. Par courriel du 21 mars 2014, l'architecte de L_____ SA a sollicité de D_____ qu'elle garantisse l'installation d'un dispositif de limitation de basses fréquences. Il avait par ailleurs transmis le dossier de demande de permis de construire au propriétaire pour signature.

D_____ a répondu qu'elle était disposée à installer un tel dispositif si les normes SIA l'y obligeaient. Si tel n'était pas le cas, elle considérait que la bailleresse disposait de tous les éléments pour signer les "documents nécessaires".

K_____ a pour sa part considéré que les normes SIA représentaient une ligne directrice, mais que des critères relatifs au bruit et aux vibrations résultaient également du contrat de bail à loyer.

j. Suite à une réunion avec L_____ SA et M_____ SA, J_____ a établi, le 27 mars 2014, un nouveau complément à son rapport. Elle y a préconisé la mise en place d'un dispositif de limitation de basses fréquences, considérant que le SABRA pouvait conditionner son préavis à la prise de cette mesure.

k. Par courriel du 23 avril 2014 à K_____, D_____ a indiqué rester dans l'attente de la transmission de la demande d'autorisation de construire signée, attirant son attention sur l'engagement contractuel de la bailleresse dans ce sens.

K_____ a conditionné la signature par la bailleresse de la demande d'autorisation de construire à l'engagement de la part de la locataire à installer un dispositif de limitation de basses fréquences.

l. Dans le cadre des discussions qui ont eu lieu, il est apparu que la bailleresse se référait non seulement aux normes SIA en matière de nuisances sonores et vibrations, mais aussi à des clauses du contrat de bail allant au-delà de ces normes. S'étant ainsi vu demander par courriel du 6 mai 2014 de D_____ à quel article du contrat de bail il se référait, K_____ s'est rendu compte que le contrat de bail signé par les parties ne correspondait pas à celui négocié par la bailleresse, notamment l'art. 34 des clauses particulières.

Par courriel du 11 mai 2014, K_____ a averti la locataire que l'art. 34 du contrat de bail, modifié unilatéralement en dernière minute, ne liait pas A_____. S'estimant liée par le texte des clauses particulières du bail transmis à D_____ le 21 janvier 2014, la bailleresse a demandé de signer un avenant au bail afin de

rectifier la situation, faute de quoi elle se réservait le droit de résilier le contrat pour dol (art. 28 CO).

m. Par courrier adressé le 16 mai 2014 à G_____, D_____, sous la plume de son avocat, Me H_____, a refusé la signature d'un tel avenant. A_____ a été mise en demeure d'approuver les demandes de réalisation de travaux, conformément à l'art. 36 du contrat de bail, avant le 23 mai 2014.

n. Par courrier du 4 juin 2014, Me H_____ a informé G_____ que la locataire se départissait du contrat conformément à l'art. 107 al. 2 CO. Elle restituait les locaux et réclamait des dommages-intérêts d'un montant total de 190'000 fr. pour la réalisation des travaux ainsi que l'intervention d'avocats et de collaborateurs de D_____ dans le cadre de l'élaboration du projet.

o. Par courrier du 23 juin 2014, A_____ a contesté la résiliation du contrat ainsi que les griefs qui lui étaient adressés, relevant que la locataire ne pouvait pas autoriser des travaux qui auraient conduit à des nuisances inacceptables pour les autres locataires du F_____. Elle lui a fixé un délai pour qu'elle signe l'avenant au bail rétablissant la teneur des art. 34 et 36 telle qu'elle figurait sur la version du contrat du 21 janvier 2014.

p. Par avis du 26 août 2014, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2014, au motif du non-paiement du loyer.

q. Le 24 mars 2015, A_____ a fait notifier à D_____ un commandement de payer pour un montant de 1'027'528 fr. 30 à titre de coût de remise en état des locaux, perte de loyer, honoraires de courtage, frais d'avocats et coûts internes. Opposition y a été formée.

Le 27 avril 2015, D_____ a fait notifier à A_____ un commandement de payer n° 1_____ pour un montant total de 200'000 fr. à titre de dommage subi à la suite de l'inexécution par la bailleresse d'obligations contractuelles. Opposition y a été formée.

r. Par requête du 15 janvier 2015, non conciliée le 2 mars 2015 et portée devant le Tribunal le 16 avril 2015, A_____ a conclu au paiement par la locataire des loyers et charges de retard, respectivement des indemnités pour occupation illicite depuis le 15 juillet 2014 et au paiement de dommages-intérêts, soit une somme totale de 961'301 fr.

s. Par mémoire de réponse du 7 juillet 2015, D_____ a conclu au rejet des conclusions de la bailleresse.

Elle a formé une demande reconventionnelle, concluant au paiement des montants de 33'288 fr. 40, 18'718 fr. 80 et 105'040 fr., soit 157'047 fr. 20 au total.

Elle a exposé avoir déboursé 12'916 fr. 80 en honoraires d'architecte (I_____), 5'529 fr. 60 en honoraires d'acousticien (J_____), 120 fr. à titre d'émolument pour l'autorisation de l'OCIRT et 32'150 fr. pour la transformation des locaux (par l'entreprise N_____). Elle a versé au dossier les factures relatives à ces honoraires et frais.

Les honoraires de Me H_____ liés au litige avec A_____, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 s'étaient élevés à 18'718 fr. 80 selon courrier de cet avocat du 7 juillet 2015.

Enfin, du temps de travail des membres de sa direction, ainsi que de ses services marketing et ressources humaines avait été engagé pour le développement du projet d'implantation du fitness au F_____, y compris la négociation du contrat de bail. Le coût interne d'environ 546 heures de travail, ventilées par employé concerné (avec estimations différenciées de salaire horaire) représentait environ 105'040 fr.

t. La bailleresse a conclu au rejet de la demande reconventionnelle par mémoire du 13 novembre 2015.

Elle a notamment relevé que les prétentions reconventionnelles s'appuyaient sur des clauses contractuelles par lesquelles elle n'était pas liée. A titre superfétatoire, elle a contesté l'admissibilité des prétentions en remboursement d'un montant correspondant à la rémunération du personnel de D_____.

u. A l'audience du 24 février 2016, les parties ont accepté de limiter la procédure à la question de savoir par quel contrat de bail elles étaient liées. Pour D_____, il s'agissait du bail signé les 24 janvier et 5 février 2014 et pour A_____, du bail dont les termes avaient été convenus le 21 janvier 2014.

v. Par jugement du 31 octobre 2016, le Tribunal a dit que A_____ et D_____ étaient liées par le contrat de bail signé les 24 janvier 2014 et 5 février 2014.

Ce jugement a été confirmé par arrêt ACJC/691/2017 de la Cour de justice du 12 juin 2017. Dans son arrêt 4A_402/2017 du 7 septembre 2017, le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur le recours interjeté contre A_____ contre la décision précitée.

w. Lors de l'audience du 13 décembre 2017 devant le Tribunal, les conseils des parties ont convenu qu'il revenait au Tribunal de statuer sur le seul point de la réparation du dommage à laquelle concluait D_____, au vu de l'arrêt de la Cour du 12 juin 2017. D_____ ne sollicitait pas l'audition de témoins. A_____ a précisé qu'elle solliciterait l'audition de témoins quant à son dommage dans l'hypothèse où elle aurait gain de cause devant le Tribunal fédéral.

x. Dans ses plaidoiries finales du 31 janvier 2018, D_____ a conclu, sur demande reconventionnelle, au paiement, avec intérêts à 5% l'an dès le 4 juin 2014, des montants de 50'716 fr. 40, à titre de frais et honoraires assumés par la locataire pour la réalisation de travaux dans les locaux loués, 18'718 fr. à titre de frais et honoraires d'avocat avant procès et 105'040 fr. à titre d'indemnités pour les coûts internes subis par elle en relation avec le développement du projet. D_____ a également conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer n° 1_____, à concurrence de 157'047 fr. 20.

y. Par mémoire du même jour, A_____ a conclu au rejet de la demande de D_____ tendant à sa condamnation aux montants de 33'288 fr. 40, "181'718 fr. 80" et 105'040 fr. et au rejet de sa requête de mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ à concurrence de 157'047 fr. 20. Elle a admis que celle-ci avait consacré des ressources financières et humaines à la réalisation du projet d'implantation du fitness dans les locaux litigieux, mais elle a contesté l'ampleur des montants réclamés. En ce qui concernait les honoraires d'avocat, elle a admis que Me H_____ avait consacré 30 minutes au dossier avant la signature du contrat de bail, rédigé quatre courriers comportant entre deux et quatre pages, ainsi qu'une réquisition de poursuite. L'attestation qui avait été produite par Me H_____ ne permettait pas de déterminer si les prestations de ce dernier étaient justifiées et nécessaires. Le montant réclamé était par ailleurs hors de proportion avec les prestations réalisées.

z. Dans son jugement du 2 mai 2018, le Tribunal a retenu que D_____ avait résilié le contrat de bail après avoir mis en demeure A_____ de signer la demande d'autorisation de construire, se basant sur l'art. 36 des conditions particulières du contrat de bail, étant rappelé que le consentement de la bailleresse aux travaux projetés par la locataire et son acceptation à donner son accord à ceux-ci par rapport aux autorités résultait de cette disposition. La locataire s'était pour sa part engagée à limiter les bruits. Cet engagement n'était pas suffisamment précis pour impliquer l'installation d'un dispositif de limitation de basses fréquences, de sorte que la condition posée par la bailleresse à la signature de la demande d'autorisation de travaux ne pouvait être considérée comme justifiée. La bailleresse n'avait au demeurant pas contesté le bien-fondé de cette mise en demeure. Faute d'exécution de sa part suite à celle-ci dans le délai imparti, la locataire était fondée à résilier le contrat en application de l'art. 107 al. 2 CO.

A_____ n'avait pas tenté de prouver qu'elle n'avait commis aucune faute s'agissant de la non-exécution de son engagement à signer les documents de demande d'autorisation de construire. Il convenait dès lors d'entrer en matière sur les différents postes du dommage que D_____ alléguait avoir subi, en application de l'art. 109 al. 2 CO.

D_____ réclamait en premier lieu le remboursement des frais engagés pour l'installation du fitness. A_____ n'avait pas contesté les dépenses attestées par les factures produites. Les montants résultant de ces factures, pour un total de 50'716 fr. 40, devaient donc être admis.

D_____ s'était pour le surplus contentée de produire un courrier d'avocat attestant du montant facturé pour le temps consacré au dossier durant une année, sans aucun détail relatif aux prestations fournies, ni sur le plan temporel, ni quant à la nature de celles-ci. Dans ces circonstances, le Tribunal ne pouvait vérifier ni l'effectivité ni la nécessité des frais engagés par Me H_____, sous réserve des deux courriers de celui-ci décrites dans la partie en fait ci-dessus. A_____ reconnaissait cependant six interventions de l'avocat, dont les deux courriers précités. La prétention en réparation de dommage subi de ce chef pouvait dès lors être accordée pour ces prestations. Le temps consacré à chacun des courriers ainsi qu'à la réquisition de poursuite pouvait être estimé à une heure, soit un total de 5 heures et 30 minutes, représentant, sur la base d'une rémunération horaire de 400 fr. de l'heure, un dommage de 2'200 fr.

D_____ réclamait enfin le remboursement de la rémunération accordée aux membres de sa direction pour le temps que celle-ci avait consacré à la négociation du contrat ainsi qu'à l'élaboration du projet d'aménagement du fitness. Une telle prétention en réparation n'entraîne pas dans la définition du dommage, aucune différence entre la fortune de la locataire avec ou sans l'existence du contrat résilié n'étant établie. En tout état de cause, le tableau établi par D_____ n'aurait pu être considéré comme prouvant à satisfaction de droit ni les heures exécutées dans le cadre du projet par ses collaborateurs, ni la rémunération de ceux-ci.

Enfin, A_____ n'ayant pas repris ses conclusions suite au jugement du Tribunal du 31 octobre 2016, elle devait en être déboutée.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La voie de l'appel est dès lors ouverte en l'espèce au vu de montants réclamés.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, avec les précisions qui suivent.

2. **2.1** Dans ses dernières conclusions devant le Tribunal, l'appelante a conclu, au fond, au rejet des conclusions reconventionnelles de l'intimée. Elle n'a en revanche pas repris les conclusions figurant dans sa demande principale. Le fait

que le litige, au vu de la question déjà tranchée par l'arrêt de la Cour du 12 juin 2017, ne portait plus sur les prétentions de l'appelante ne la dispensait pourtant pas de reprendre ses conclusions sur demande principale, ce d'autant plus si elle voulait porter ladite question devant le Tribunal fédéral, devant lequel elle devait, en principe, prendre des conclusions en paiement.

Devant la Cour, l'appelante a repris ses conclusions sur demande principale. Dans la mesure où de telles conclusions ne figuraient pas dans ses dernières écritures devant le Tribunal, elles sont, en ce sens, nouvelles. Or, les conditions d'une modification de la demande en application de l'art. 317 al. 2 CPC ne sont pas remplies, de sorte que les conclusions sur demande principale prises devant la Cour paraissent irrecevables.

2.2 En outre, le Tribunal a débouté l'appelante de ses conclusions sur demande principale au motif qu'elle n'avait pas repris ses conclusions.

Dans son appel, l'appelante n'a pas conclu à l'annulation du jugement attaqué sur demande principale, mais uniquement sur demande reconventionnelle. Elle n'a pas davantage contesté de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que l'absence de conclusions sur demande principale conduisait au déboutement de ses conclusions. Elle a uniquement indiqué qu'elle "réserv[ait] l'intégralité de ses prétentions sur demande principale, définitivement tranchées par les juridictions cantonales, qu'elle soumettra[it] au Tribunal fédéral une fois l'arrêt sur le présent appel rendu par la Cour de céans".

L'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué n'étant pas sollicitée et le déboutement de l'appelante, fondé sur le fait qu'elle n'avait pas repris ses conclusions sur demande principale – et non sur le fait que les parties étaient liées par la version du contrat signée les 24 janvier 2014 et 5 février 2014 – n'étant pas contesté de manière motivée, le chiffre 1 précité ne fait pas l'objet de l'appel, ou, si tel devait être le cas, celui-ci serait alors irrecevable faute de motivation.

Reste à examiner les conclusions sur demande reconventionnelle de l'appelante.

3. L'appelante conteste le montant de 2'200 fr. admis par le Tribunal à titre de dommage, relatif à l'intervention de Me H_____.

3.1 En droit de la responsabilité civile, les frais engagés par la victime pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette démarche était nécessaire et adéquate, peuvent constituer un élément du dommage, pour autant que ces frais n'aient pas été inclus dans les dépens. Il en va de même pour les frais engagés dans une autre procédure, comme une procédure pénale par exemple. Si cette procédure permet d'obtenir des dépens, même tarifés, il n'est alors plus possible de faire valoir une prétention en remboursement des frais de

défense par une action ultérieure en responsabilité civile (ATF 133 II 361 consid. 4.1 p. 363; 117 II 101 consid. 5 p. 106; 112 Ib 353 consid. 3a p. 356).

3.2 Le Tribunal a retenu qu'il ne pouvait vérifier ni l'effectivité ni la nécessité des frais engagés par Me H_____, sous réserve des deux courriers de celui-ci décrites dans la partie en fait ci-dessus, mais que l'appelante reconnaissait six interventions de l'avocat, dont les deux courriers précités. Il a ainsi retenu les frais liés à ces six interventions.

L'appelante avait cependant indiqué qu'il ne pouvait être déterminé si ces prestations étaient justifiées, nécessaires et adaptées et que la production d'une attestation par Me H_____ ne suffisait pas à prouver le dommage allégué. Elle n'avait dès lors pas admis que l'ensemble de ces frais constituait un dommage réparable.

L'appelante reconnaît devant la Cour un montant de 1'200 fr. représentant trois heures de travail. Un tel montant apparaît adéquat au vu du travail accompli et des principes rappelés ci-dessus. Il sera donc admis; le jugement attaqué sera modifié en ce sens.

- 4.** L'appelante conteste le droit de l'intimée à percevoir un dédommagement pour ses frais d'architecte et ingénieur, dont elle considère qu'ils sont disproportionnés et qu'elle aurait pu les épargner en clarifiant la situation.

L'appelante n'invoque la violation par le Tribunal d'aucune disposition légale. Il ne semble pas ressortir de ses explications qu'elle conteste le droit, en tant que tel, de l'intimée à percevoir un dédommagement, mais plutôt la quotité dudit dédommagement. Même si elle n'invoque pas cette disposition, une réduction du dommage, au motif que l'intimée aurait pu éviter les frais dont elle réclame le remboursement, pourrait être opérée en vertu de l'art. 44 CO.

En application de cette disposition, le juge peut en effet réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 6.2).

En l'espèce, il ne ressort pas des faits ou des explications de l'appelante que les frais ont été exposés par l'intimée à une période à laquelle le contenu du contrat était litigieux. En effet, l'intimée a engagé les premiers frais au mois de février 2014 et ce n'est que le 11 mai 2014 que l'appelante a informé l'intimée qu'elle considérait que l'art. 34 du contrat de bail, tel que modifié, ne la liait pas. Il ne

peut dès lors être considéré que l'intimée a engagé des frais qu'elle aurait pu éviter.

L'appel est dès lors infondé sur ce point.

5. En définitive, au vu de ce qui précède, le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau en ce sens que l'appelante sera condamnée à verser à l'intimée 51'916 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 4 juin 2014.
6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Préalablement :

Rectifie la qualité de D_____ SA en C_____ SA.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juin 2108 par A_____ Sàrl contre le jugement JTBL/398/2018 rendu le 2 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/765/2015.

Au fond :

Annule le chiffre 4 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A_____ Sàrl à payer à C_____ SA la somme de 51'916 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 4 juin 2014.

Déboute les parties de toutes autres conclusions, dans la mesure de leur recevabilité.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.