

GE_GERICHTE ACJC/1436/2014 vom 24. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1436_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1436/2014 du 24 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1436/2014 del 24 novembre 2014

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). Il est précisé qu'il s'agit des dernières conclusions de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308). En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. En l'espèce, les conclusions en paiement de l'intimé prises en première instance et auxquelles l'appelante s'oppose, s'élevaient à 22'311 fr. après déduction des imputations admises par l'intimé. La valeur litigieuse de 10'000 fr. est donc atteinte; les autres conditions rappelées ci-dessus sont par ailleurs réunies, de sorte que l'appel est recevable.

E. 2

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310).

E. 3

L'intimé ne conteste pas, y compris dans le cadre de son appel joint, que les locaux aient été affectés d'un défaut suite aux travaux de rénovation entrepris dans l'immeuble, ceci à compter du début du chantier au mois de juin 2010 jusqu'à la fin de l'exploitation du café-restaurant "D_____" au 31 décembre 2010, soit une période de sept mois. Il ne conteste pas non plus que le défaut affectant les locaux pendant ces travaux ouvrait le droit à une réduction de loyer au sens de l'art. 259 et ss CO. Les parties divergent toutefois sur la quotité de cette réduction; l'appelante estime que l'importance des nuisances subies devait entraîner une réduction de l'ordre de 50% sur la totalité du fermage mensuel de 5'500 fr.; l'intimé affirme, de son côté, que le pourcentage admis par les premiers juges, de l'ordre de 30%, doit être confirmé, mais qu'il se limite au montant de 2'657 fr., soit le "loyer des murs" correspondant à l'usage de l'arcade commerciale.

- 12/23 -

C/24838/2011

E. 3.1

La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (LCHAT, Le bail à loyer, p. 55, n° 2.1; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 5ème éd., 2009, n° 2804, p. 413 et n° 2815 p. 414; arrêt du Tribunal

fédéral 4C_43/2000 du 21 mai 2001, consid. 2b).

E. 3.2

Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au fermier et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le fermier est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 288 al. 1 let. b CO et art. 259a al. 1 let. b CO applicable par analogie; arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.9).

E. 3.2.1

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387.2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; 4C.97.2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n° 9.1.1, p. 216, n° 9.1.3 et 9.1.4, p. 218 et s.; TERCIER/ FAVRE, *op. cit.*, n° 2061, p. 304). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A.281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et les références citées). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *Le bail à loyer* 2008, p. 217-218). Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 220-222).

E. 3.2.2

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties

- 13/23 -

C/24838/2011 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, *op. cit.*, p. 257). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 précité, consid. 4.1). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5% mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003, consid. 3.3. et 3.6). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable

de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 258).

E. 3.2.3

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction de loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145). L'octroi d'un pourcentage de réduction fixé à 30% a été retenu dans le cadre d'une surélévation d'un immeuble accompagnée de la création de quatre logements, de la rénovation de la façade et du changement de l'ascenseur; les travaux de gros œuvre avaient été importants avec la démolition de la toiture existante et des combles et la pose de dalles de béton, ce qui avait entraîné un risque d'effondrement du plafond des locataires (ACJC/875/2014 du 16 juillet 2014, consid. 2.2.1.1). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement de vitrages et de stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition des murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI (éd.), 2010, n. 67 ad art. 259d CO).

- 14/23 -

C/24838/2011 Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur l'immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006, in CdB 4/2006, p. 120). Une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). C'est également une réduction de 10% qui a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001). Enfin, il a également été jugé que des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

E. 3.3

Se fondant sur la jurisprudence et la casuistique, les premiers juges ont estimé, en équité, que les nuisances générées par les travaux entrepris dans l'immeuble ouvraient droit à une réduction de loyer de l'ordre de 30%, à l'instar de la réduction accordée par E_____ à l'intimé. Il découle de la casuistique et des jurisprudences citées ci-dessus que d'importants travaux de rénovation entrepris dans l'immeuble, avec son lot d'inconvénients pour les occupants de l'immeuble, à savoir bruit, trépidations, poussières, dépôts inesthétiques, palissades, échafaudages, présence d'un dévaloir et autres nuisances peuvent justifier une quotité de réduction de loyer variant entre 10% et 30%. En cas de transformation

d'appartements à l'intérieur de l'immeuble comme dans le cas d'espèce, les réductions allouées se trouvent généralement dans le haut de cette fourchette et peuvent atteindre 25% à 30%. Il est établi par les enquêtes que les nuisances subies par l'appelante dans le présent cas ont été celles usuellement rencontrées pour un chantier de cette envergure (bruit, poussière, perte de luminosité) et que le chantier s'était déroulé sans difficultés particulières; des machines de chantier - hormis des marteaux-piqueurs - n'avaient pas été nécessaires et les parois, peu épaisses, avaient été pour la plupart conservées, ce qui avait limité la casse des murs. Le café-restaurant "D_____ ", qui était équipé d'un chauffage individuel, n'avait pas été directement touché par les travaux effectués à l'intérieur de l'immeuble, au niveau des appartements. Un dévaloir et une sapine avaient été installés à proximité du commerce, entourés d'une bâche plastifiée. Les clichés versés à la procédure et confirmés par les divers

- 15/23 -

C/24838/2011 témoins entendus attestent que les devantures du café-restaurant n'avaient pas été masquées par les bâches fixées à l'échafaudage, hormis sur leur partie sommitale; l'entrave se limitait donc à un effet d'obscurcissement des locaux et à un empiètement des tubes d'échafaudages sur le trottoir et un passage entre les immeubles qui abritait une petite terrasse. Si la réduction de 30% accordée par le bailleur principal à son locataire, en l'occurrence l'intimé, ne saurait lier le juge, cet élément apparaît, compte tenu des circonstances particulières du cas, déterminant dans l'appréciation de la quotité de réduction admissible. La Cour en déduit que les nuisances générées par le chantier étaient, de l'aveu du propriétaire de l'immeuble et maître de l'ouvrage, importants et constitutifs d'un défaut de moyenne importance. L'intimé ne le conteste d'ailleurs pas puisqu'il n'a nullement remis en question la quotité de 30% allouée par les juges de première instance. Il apparaît donc que les nuisances générées par le chantier justifiaient une réduction de loyer de l'ordre de 30%, ce pourcentage, bien que situé dans la fourchette haute, étant conforme aux diverses jurisprudences susmentionnées. Partant, une réduction de loyer de 30% sera confirmée pour la période s'étendant du 1er juin au 31 décembre 2010, le jugement de première instance étant confirmé sur ce point.

E. 3.4

L'intimé reproche aux premiers juges d'avoir étendu la réduction de loyer de 30% à l'entier de la redevance mensuelle, soit le loyer et le fermage; le contrat distinguait "le loyer des murs", soit la part du fermage correspondant à l'usage de l'arcade commerciale, et "le loyer de fermage", soit la part du fermage correspondant à l'usage du matériel et mobilier d'exploitation; dès lors que seul l'usage des locaux avait été affecté par les travaux, la réduction de loyer ne devait porter que sur le montant de 2'657 fr. et non sur la totalité du fermage mensuel de 5'500 fr.

E. 3.4.1

Le bail à ferme convenu entre les parties a pour prestation principale la cession à titre onéreux de l'usage de locaux équipés en vue de l'exploitation d'un bar (cf. à ce propos, arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2011 du 24 novembre 2011, consid. 1.1). Le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat; le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (cf. art. 275 CO); il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée,

c'est-à-dire un outil de production. La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419 consid. 2.1 p. 421; arrêt du

- 16/23 -

C/24838/2011 Tribunal fédéral 4A_379/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.1, arrêt du Tribunal fédéral 4C.43/2000 du 21 mai 2001 consid. 2a, in SJ 2001 I p. 541). Le Tribunal fédéral a estimé que les pourcentages de réduction admis par la Cour cantonale devaient s'appliquer à l'ensemble du fermage; en effet, le fermage devait être compris comme la somme totale que le fermier devait verser en contrepartie de l'usage de la chose (cf. par analogie art. 257 CO). La ventilation du fermage en plusieurs postes était sans pertinence dès lors qu'il n'était pas établi en fait que l'un de ces postes correspondrait à autre chose que la contrepartie de la cession d'usage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.9).

E. 3.4.2

En l'espèce, il n'y a pas lieu de revenir sur la jurisprudence récente du Tribunal fédéral. Il découle du contrat de bail liant les parties que le "loyer de fermage" rémunérait la location du matériel et de l'agencement et le droit à la clientèle. Ces éléments influent directement sur la capacité productive des locaux remis à bail et constituent la contrepartie de la cession d'un bien productif et entièrement équipé. Ils sont donc indissociablement liés à l'exploitation des locaux et leur usage. Les nuisances générées par le chantier ont, à l'évidence, également affecté la capacité productive des locaux. La réduction accordée doit donc s'étendre sur la totalité du fermage, pris dans son ensemble, à savoir la somme mensuelle de 5'550 fr., ce que les premiers juges ont retenu à juste titre. L'intimé sera donc débouté des conclusions prises à l'appui de son appel joint sur ce point.

E. 4

Dans un second grief, l'appelante soutient que sa créance en paiement de dommages-intérêts a été écartée à tort et que les travaux entrepris dans l'immeuble résultaient d'un défaut d'entretien et n'auraient pas été d'une telle ampleur si l'immeuble avait été régulièrement entretenu; les conditions d'application de l'art. 259e CO, notamment celle de la faute, qui était présumée, étaient réunies. De plus, ces travaux ne pouvaient être raisonnablement imposés à l'appelante au sens de l'art. 260 al. 1 CO.

E. 4.1

Outre la réduction de loyer à laquelle peut prétendre le fermier en cas de rénovation de la chose louée, celui-ci peut réclamer au bailleur des dommages-intérêts (art. 260 al. 2 et 289 al. 2 CO). Cette disposition renvoie à l'art. 259e CO (applicable par analogie selon les art. 288 al. 1 let b et 289 al. 2 CO) qui prévoit que le bailleur doit des dommages-intérêts au locataire qui a subi un dommage en raison du défaut affectant la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux

- 17/23 -

C/24838/2011 peuvent raisonnablement être imposés au fermier et que le bail n'a pas été résilié (art. 260 al. 1 et 289 al. 1 CO). Le caractère raisonnable de ces travaux s'apprécie objectivement en fonction de toutes les circonstances, en mettant en balance les intérêts du bailleur au maintien et à l'amélioration de la substance de la chose louée par rapport à

l'intérêt du locataire d'en jouir sans entrave, tout en veillant au respect de l'équivalence des prestations dans la relation d'échange. Parmi les circonstances qui doivent être prises en considération dans la pesée des intérêts contradictoires, on peut citer le genre, le but et la durée du contrat de bail, l'ampleur des travaux et leur effet sur les locataires, l'urgence de l'assainissement et son utilité pour les locataires, les répercussions prévisibles sur l'équivalence des prestations dans la relation contractuelle, ainsi que l'époque d'exécution des travaux. Comme la loi ne précise pas quels sont les éléments à prendre en compte, le juge est libre de retenir toute circonstance qui lui paraît utile, pour autant que son opinion soit défendable, toutes les circonstances évoquées par la doctrine ne devant pas nécessairement être discutées une à une (arrêt du Tribunal fédéral 4C.382/2002 du 4 mars 2003 consid. 3.2.). En outre, lors de l'exécution des travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du fermier (art. 260 al. 2, 1ère phrase et 289 al. 2 CO). En cas d'inobservation fautive de ces conditions, le bailleur est tenu d'indemniser l'éventuel préjudice subi par le locataire (LACHAT, op. cit., ch. 12.5.2, p. 298). Toutefois, des dommages-intérêts ne sont pas dus par le bailleur du seul fait que la rénovation imposée au locataire lui a causé des inconvénients. Lorsque le bailleur entreprend une rénovation en respectant les exigences de l'art. 260 CO, il exerce un droit (limité) que le locataire doit souffrir et dont la compensation interviendra par une réduction appropriée du loyer. Si cette réduction est indépendante de toute faute du bailleur, la réparation du dommage consécutif aux nuisances du chantier, par exemple la diminution des recettes d'un commerce due à un reflux de la clientèle détournée par les travaux, ne sera pas supportée par le bailleur. En effet, le simple fait d'entreprendre des travaux compatibles avec la loi ne constitue jamais une faute du bailleur. Il y a en revanche faute de ce dernier lorsqu'il viole le devoir de diligence que lui impose l'art. 260 al. 2 CO, par exemple s'il ne prend pas toutes les mesures adéquates pour réduire au maximum les nuisances ou s'il viole des règles de l'art de la construction (RIZZOLIO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur; analyse de l'art. 260 CO, 1998, p. 342; arrêt de la Cour de justice ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009, consid. 5.1. et 5.2).

E. 4.2

Pour pouvoir prétendre à des dommages-intérêts, le locataire doit démontrer que la chose louée est ou était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au

- 18/23 -

C/24838/2011 bailleur, quelle que soit son ampleur, qu'en raison de ce défaut il a subi un préjudice et que ce préjudice est en rapport de causalité adéquate avec le défaut (AUBERT, op. cit., n. 3 ad art. 259e CO; LACHAT, op. cit., p. 263). S'agissant de la procédure, le locataire devra prouver que la chose louée est ou était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur, le dommage et le lien de causalité. La faute du bailleur est présumée. Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, la preuve du dommage incombe au locataire. Le locataire produira notamment des factures acquittées en relation avec les frais qu'il a subis en raison du défaut (relogement, repas pris à l'extérieur, remise en état de son mobilier, etc.; AUBERT, n. 67 ad art. 259d CO). Dans le calcul des dommages-intérêts, le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages, par exemple lorsque ayant déménagé, il paie un loyer moindre. Le locataire qui a obtenu une réduction de loyer doit l'intégrer dans le calcul de son dommage. De même, le locataire doit s'efforcer de réduire son dommage (art. 44 CO; LACHAT, op. cit., p. 264). Les dommages-intérêts ne sont pas dus si le bailleur démontre qu'il n'a commis aucune faute. Il doit prouver avoir pris toutes

les précautions pour éviter le dommage ou pour y remédier. La faute du bailleur est présumée; le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (ACJC/172/2014 du 10 février 2014, consid. 4.1).

4.3.1. En l'espèce, la Cour retient que les travaux entrepris dans l'immeuble par E_____ pouvaient raisonnablement, par leur ampleur et leur durée, être imposés à l'appelante. Il ressort des enquêtes que le café-restaurant "D_____", équipé d'un chauffage individuel, n'avait pas été directement touché par les travaux effectués à l'intérieur de l'immeuble, au niveau des appartements; les représentants de l'appelante ont en effet confirmé que le commerce était resté ouvert jusqu'à leur restitution, en décembre 2010, et n'avait subi aucun arrêt d'exploitation. A titre comparatif, tel n'avait pas été le cas du commerce abritant la boucherie voisine, qui avait nécessité d'importants travaux de mise en conformité et qui n'était pas du tout exploitable pendant les travaux. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que l'immeuble n'aurait pas fait l'objet d'un entretien courant régulier accentuait plutôt la nécessité de procéder rapidement aux travaux de réfection de la façade du bâtiment et de l'isolation de sa toiture, ainsi qu'à la rénovation de ses logements et de ses installations techniques; la situation du café-restaurant de l'appelante ne pouvait d'ailleurs faire obstacle à ces travaux du moment que l'intérieur de l'arcade ne devait faire l'objet d'aucuns travaux. Ainsi, l'intérêt de E_____ de maintenir et d'améliorer, par une rénovation nécessaire, l'état général de l'immeuble l'emportait nettement sur celui de l'appelante de jouir des locaux sans entraves, entraves qui sont restées, dans le présent cas, celles usuellement rencontrées (bruit, perte de luminosité, poussières, empiètement de l'échafaudage sur la terrasse).

- 19/23 -

C/24838/2011 L'équivalence des prestations fournies a donc été respectée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.382/2002 précité, consid. 3.1). La volonté des parties de mettre fin au bail est au surplus intervenue après l'ouverture du chantier, survenue au mois de juin 2010, auquel l'appelante ne s'est d'ailleurs jamais opposée. Il apparaît donc que E_____ était en droit de procéder à la rénovation projetée en présence de l'appelante, les conditions d'application de l'art. 260 CO étant réunies. 4.3.2. La Cour partage l'appréciation des premiers juges les ayant conduit à retenir que E_____ n'avait pas failli à son devoir de diligence dans le cadre de la conduite des travaux de rénovation dans l'immeuble et qu'ainsi, aucune faute ne lui était imputable. En effet, il est ressorti des enquêtes que le chantier avait débuté au moins de juin 2010 et que les travaux de gros-œuvre s'étaient terminés au mois de février 2011, au moment de la dépose des échafaudages, conformément au planning qui avait été respecté, tout comme les horaires de chantier (8h00 - 17h00; absence de travaux en soirée et le week-end); les nuisances subies par les occupants de l'immeuble dans le présent cas avaient été celles usuellement rencontrées pour un chantier de cette envergure (bruit, poussière, perte de luminosité); aucune difficulté dans la gestion technique du chantier n'avait été rencontrée et la direction du chantier n'avait fait l'objet d'aucune doléance particulière des locataires quant au déroulement des travaux; une information régulière avait été assurée par les architectes mandataires, qui étaient constamment sur place, ainsi que par les ouvriers travaillant sur le chantier; diverses séances d'information de l'ensemble des locataires, tenues préalablement à l'ouverture du chantier, avaient été organisées en 2008-2009, G_____ ayant d'ailleurs participé à l'une d'elles. Si l'on peut certes retenir une certaine passivité de l'intimé dans les démarches entreprises auprès de E_____ pour obtenir une réparation pour le compte de l'appelante, il apparaît que cette

dernière a été en mesure d'intervenir directement auprès de la F_____ qui est finalement entrée en matière sur l'octroi d'une réduction de loyer certes versée en mains de l'intimé, mais admise en déduction des arriérés de fermage accumulés. Cet élément, pris isolément, ne suffit pas à retenir un manque de diligence fautif de la part du propriétaire de l'immeuble, respectivement de l'intimé, dans la bonne conduite du chantier et des mesures prises pour réduire au maximum les nuisances générées par le chantier. Parmi les mesures prises en ce sens, il y a lieu de relever que les parois des appartements rénovés avaient été pour la plupart conservées, limitant ainsi la casse des murs et l'usage des marteaux-piqueurs; le dévaloir et la sapine étaient équipés d'une bâche de protection plastifiée; les devantures du café-restaurant n'avaient été masquées par les bâches de l'échafaudage qu'en leur partie sommitale, limitant l'effet

- 20/23 -

C/24838/2011 d'obscurcissement; enfin, une publicité avec la mention "Le Café de D_____ est ouvert" avait été apposée sur la bâche de l'échafaudage afin que celui-ci puisse être aperçu depuis la voie publique sans difficulté. On ne voit pas ainsi quelles mesures supplémentaires auraient pu être attendues de l'appelante, qui a été dûment renseignée de l'avancement et du déroulement des travaux par les man- dataires-architectes et les ouvriers présents constamment sur place. Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les travaux de rénovation avaient été entrepris par E_____ en respectant les exigences de l'art. 260 CO et sans faute de sa part. Le droit de l'appelante de réclamer des dommages-intérêts, notamment la perte de chiffre d'affaires générée par le reflux de clientèle, n'est donc pas ouvert en pa- reille circonstance, ceci conformément à la jurisprudence, la réduction de loyer déterminée ci-dessus (cf. consid. 3 à 3.4.2.) suffisant en l'absence de faute à compenser l'entrave subie dans l'exploitation des locaux. L'appelante sera donc déboutée des conclusions prises à titre de paiement de dommages-intérêts au sens de l'art. 259e CO, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le bien-fondé de ses prétentions, ainsi que le lien de causalité entre le dommage allégué et le défaut, l'absence de faute du bailleur ayant été démontrée. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

E. 5

Les parties s'accordent sur l'arriéré de fermage encore dû par l'appelante. L'appelante reconnaît en effet devoir à l'intimé la somme de 33'000 fr. corres- pondant aux fermages impayés pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2010 (6 x 5'500 fr.). Doivent être déduits de cette somme les montants de : • 3'000 fr. versés le 30 septembre 2010 par l'appelante, fait admis par l'in- timé; • 5'385 fr. correspondant à l'indemnisation de E_____, versée directement en mains de l'intimé, perçue à titre de réduction du loyer liée à l'exécution des travaux que les premiers juges ont manifestement omis, par inadvertance, de déduire du montant finalement dû par l'intimé; cette déduction est également admise par l'intimé; • 11'550 fr. correspondant à la réduction du fermage de l'ordre de 30% rete- nue ci-dessus (cf. consid. 3 à 3.4.2), sur une période de sept mois (30% x 5'500 fr. x 7).

- 21/23 -

C/24838/2011

E. 5.1

Une controverse subsiste sur les montants que devait l'intimé à l'appelante à titre de dépens. L'appelante chiffre le montant de ces dépens à 3'311 fr. et non à 2'304 fr. montant qui a été,

selon elle, retenu à tort par les premiers juges.

E. 5.2

Les frais comprennent d'une part les frais judiciaires, soit notamment l'émolument forfaitaire de conciliation, l'émolument forfaitaire de décision, les frais d'administration des preuves, les frais de traduction (art. 95 al. 2 CPC), d'autre part les dépens, soit notamment les débours nécessaires, le défraiement d'un représentant professionnel (art. 95 al. 2 let. a et b CPC). Le tribunal statue sur les frais dans la décision finale (art. 104 al. 1 CPC). Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC); le tribunal fixe les dépens selon le tarif des frais établi par le canton (art. 105 al. 2 CPC) Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5.3

Les dépens, mis à charge de l'intimé dans le cadre du jugement du Tribunal de première instance du 26 octobre 2011 (JTBL/3 _____ dans la cause C/6 _____), ont été fixés à 804 fr. Ce montant ne souffre aucune discussion et est dû par l'intimé, ce qu'il ne conteste pas. S'agissant de la cause C/7 _____ ayant opposé les parties, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de l'appelante et l'a condamnée aux frais de la cause arrêtés à 590 fr. (JTPI/4 _____ du 13 janvier 2011). Par arrêt du 24 mars 2011, la Cour de justice a annulé ce jugement et a rejeté la requête en faillite sans poursuite préalable interjetée par l'intimé; elle a condamné ce dernier aux frais de première instance et de recours ainsi qu'aux dépens de recours de A _____ de 1'500 fr. Il découle du considérant 3 de l'arrêt de la Cour susvisé que cette dernière a expressément indiqué mettre à charge de l'intimé les frais de première instance et de recours, ainsi que des dépens, l'appelante étant assistée d'un conseil dans la procédure par-devant elle. Les dépens ont été fixés par la Cour à 1'500 fr.; cette somme ne couvrait que les dépens de seconde instance. La Cour a en outre expressément mis les frais de première instance et de recours à charge de l'intimé, en sus des dépens. Selon l'état de frais versé à la procédure par l'appelante, les frais qu'elle avait assumés étaient constitués d'un émolument de mise au rôle de 800 fr. et de frais de l'Office des faillites de 270 fr. ayant fait l'objet d'une quittance datée du 19 janvier 2011. L'intimé n'apporte en outre aucun élément permettant de mettre en doute l'existence de ces frais et leur couverture par l'appelante. Partant, il revient à l'intimé de supprimer la somme de 2'570 fr. due à l'appelante à titre de frais et dépens mis à sa charge par la Cour dans le cadre de la procédure de faillite sans poursuites préalables ayant opposé les parties.

- 22/23 -

C/24838/2011 Au final, l'intimé est redevable d'un montant de 3'374 fr. (804 fr. + 2'570 fr.) à titre de frais et dépens dans les procédures susvisées. Le jugement sera donc réformé sur ce point.

E. 5.4

En résumé, l'appelante devra être condamnée à verser en mains de l'intimé la somme de 9'691 fr. (33'000 fr. - 3'000 fr. - 5'385 fr. - 11'550 fr. - 3'374 fr.), la mainlevée provisoire requise étant prononcée à concurrence dudit montant. Partant, le jugement entrepris sera annulé au chiffre 1 de son dispositif et, sur réformation, l'appelante sera condamnée à payer à l'intimé la somme de 9'691 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2010 (date moyenne). Le jugement sera confirmé pour le surplus.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. 6.2).

E. 7

A l'appui de ses dernières conclusions prises en première instance et dans le cadre de la présente procédure d'appel, l'intimé a conclu à la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 22'311 fr.; l'appelante a pour sa part conclu au déboutement de l'intimé, sans former de demande reconventionnelle. La valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile. * * * * *

- 23/23 -

C/24838/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel déposé par A_____ le 3 janvier 2014 contre le jugement JTBL/1293/2013 rendu le 15 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24838/2011-1-OSD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne A_____ à payer à B_____ la somme de 9'691 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2010 (date moyenne). Confirme le jugement pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Messieurs Laurent RIEBEN et Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. (cf. considérant 7 supra).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.