

GE_GERICHTE ACJC/233/2014 vom 24. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_233_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/233/2014 du 24 février 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/233/2014 del 24 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC (RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant, en l'espèce, d'appels dirigés contre une décision notifiée après le 1er janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le CPC. En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2010, reste réglementée par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC).

E. 1.2

Les appels principal et joint sont recevables pour avoir été interjetés dans les délais et formes utiles (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des prétentions pécuniaires dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 92 al. 2 et 308 al. 2 CPC; in casu, selon certaines des conclusions formulées par la titulaire du bail en première instance : fermage, hors charges, de 2'600 fr. x 40% [quotité de la réduction de loyer réclamée pour le défaut de chauffage] x 8 mois par année x 20 [réduction requise pour une période indéterminée, soit jusqu'à l'élimination du défaut] = 166'400 fr. + 2'600 fr. x 20% [quotité de la réduction de loyer réclamée du chef de la défectuosité de la pompe à eau] x 33 mois [entre le 1er juillet 2009 et le 31 mai 2012, l'altération ayant été réparée à cette dernière

- 12/32 -

C/3635/2010 date] = 17'160 fr. + 15'479 fr. 65 au titre de prétentions diverses [949 fr. 65 fr. + 14'530 fr.] = 199'039 fr. 65 au total).

E. 1.3

A_____ (ci-après : l'appelante) et B_____ SA (ci-après : l'intimée) ont introduit, en appel, divers allégués et documents nouveaux.

E. 1.3.1

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, qui régit de manière complète et autonome l'admission d'allégations et d'offres de preuve nouvelles en appel (ATF 138 III 625 consid. 2.2) - y compris dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (ibidem), inapplicable toutefois en l'espèce, le litige étant exclu du champ d'application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la valeur litigieuse, supérieure à 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC) - de tels faits et moyens probatoires ne sont pris en considération que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer des nova improprement dits en appel de démontrer la réalisation des conditions strictes - posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure

d'introduire l'allégation et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_739/2013 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

E. 1.3.2

En l'occurrence, l'intimée a produit diverses pièces - actes judiciaires (documents nos 53, 54 et 55; cf. lettre D.b EN FAIT) - se rapportant à la procédure parallèle de contestation du congé qui oppose les parties. Dans la mesure où l'intimée n'expose pas les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de produire, en première instance, le document référencé sous cote 53 de son bordereau, pièce établie antérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, ce document est irrecevable. Les documents nos 54 et 55 sont, en revanche, postérieurs à l'échéance énoncée supra, de sorte que l'intimée a fait preuve de la diligence requise en les produisant pour la première fois devant la Cour; ils seront donc pris en considération.

E. 1.3.3

Par souci de clarté, la recevabilité des autres allégués et moyens de preuve nouveaux, soit ceux se rapportant directement aux aspects objets du présent litige, sera traitée dans le cadre des développements y afférant.

E. 1.4

Il en ira de même des griefs et requêtes d'ordre procédural - telles que l'administration de mesures probatoires - formulés par les parties.

E. 1.5

La Chambre de céans dispose d'un pouvoir de cognition complet (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes de disposition (art. 58 al. 1 CPC) et des débats (art. 55 al. 1 cum art. 243 al. 1 et al. 2 a contrario CPC) applicables à la présente procédure.

- 13/32 -

C/3635/2010

E. 2

Les parties s'imputent mutuellement la prise en charge, à compter du mois de juin 2008 - époque à laquelle le contrat de bail à ferme non agricole les liant a été conclu - des frais de consommation d'eau froide et taxes d'épuration des eaux usées. L'intimée requiert, à cet égard, l'annulation des chiffres 6 et 13 du dispositif querellé, aux termes desquels elle a été, respectivement, condamnée à rembourser à l'appelante la somme de 431 fr. 60 acquittée par cette dernière au titre de ces frais, et déboutée de ses conclusions tendant au remboursement des factures qu'elle avait personnellement réglées à ce titre. Elle conclut, devant la Cour, à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser 4'088 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2010 ainsi que 1'160 fr. 30 avec suite d'intérêts dès le 8 mars 2012, correspondant aux frais de consommation d'eau froide et taxes d'épuration des eaux usées qu'elle a honorés entre le 1er juin 2008 et le 13 février 2013; elle sollicite également la condamnation de sa partie adverse à prendre en charge l'intégralité de ces frais et taxes jusqu'à restitution des locaux. En substance, elle fait valoir que l'art. 8 du contrat de gérance signé par l'appelante prévoirait la reprise, par cette dernière, des droits et obligations incombant à la précédente gérante de l'établissement, C_____, parmi lesquels figurait le paiement par la locataire des frais et taxes querellés, dépenses dont cette dernière s'était toujours acquittée en cours de bail.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 281 CO, le fermier est tenu de payer le fermage et, le cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque année de bail, mais au plus tard à l'expiration du contrat (al. 1). En ce qui concerne les frais accessoires, l'art. 257a CO - disposition de droit du bail à loyer - est applicable (al. 2). De tels frais sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO), telles que les dépenses de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de l'objet concerné (art. 257b al. 1 CO, également applicable au contrat de bail à ferme non agricole; RONCORONI, in Commentaire romand, CO-I, 2ème éd., 2012, n° 4 ad art. 281 CO). Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que pour autant que cela a été convenu spécifiquement (art. 257a al. 2 CO). Les parties doivent ainsi s'entendre sur les postes, effectifs et détaillés, que comprennent ces frais. Le bailleur n'est pas habilité à facturer d'autres dépenses que celles convenues; à défaut d'accord, celles-ci sont réputées comprises dans le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.1 et les références citées). La convention sur les frais n'étant pas soumise à une exigence de forme particulière, elle peut être conclue par écrit, oralement ou encore par actes concluants (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4).

E. 2.2

En présence d'un litige sur l'existence ou la portée d'une convention, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2012 du

- 14/32 -

C/3635/2010 1er mai 2013 consid. 2.4; ATF 135 III 410 consid. 3.2). Cette volonté s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, par exemple le comportement des parties (arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2012 du 3 décembre 2012 consid. 3.1 et 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2; ATF 129 III 675 consid. 2.3 = JdT 2004 I 66).

E. 2.3

En l'espèce, il résulte du contrat de bail - à l'exclusion de la convention de gérance - conclu entre C_____ et l'intimée, en particulier des "clauses additionnelles" parties intégrantes à celui-là, que la propriétaire pouvait requérir de la locataire le paiement, en sus des charges de 290 fr., des frais de consommation d'eau froide et taxes d'épuration des eaux usées (art. 10 et 17 CA). La thèse de l'intimée selon laquelle les parties au présent litige auraient convenu d'une reprise par l'appelante de ces modalités ne trouve aucune assise dans le dossier. En effet, les intéressées n'ont pas conclu de contrat de bail du type de celui signé par C_____. La convention de gérance les liant est, de surcroît, muette sur ce point; en particulier, elle ne comporte aucune référence aux "clauses additionnelles" évoquées supra. Quant à la mention "reprise intégrale du contrat de Madame C_____" figurant à l'art. 8 du contrat de "gérance libre", elle se réfère uniquement aux montants du fermage et des charges dus par l'appelante, sommes de quotités identiques à celles fixées pour C_____. Enfin, aucune circonstance ne permet, dans la présente affaire, de considérer que les parties se seraient accordées, postérieurement à la conclusion du contrat du 11 juin 2008, sur le paiement par la locataire des frais accessoires préalablement honorés par C_____. Si le contrat de gérance signé par les parties ne détaille pas le type des dépenses accessoires

mises à la charge de l'appelante, aucune des cocontractantes ne soutient, en appel, que les frais de consommation d'eau froide et taxes d'épuration des eaux usées soient inclus dans le forfait de 290 fr.; au contraire, il appert que ces charges étaient essentiellement destinées à couvrir les frais de chauffage. Dans la mesure où des dépenses accessoires autres que celles définies par des parties à un contrat de bail ne peuvent être à la charge du locataire que si celles-là en sont convenues (art. 257a al. 2 CO) et où l'attitude adoptée par l'appelante et l'intimée après la conclusion de la convention de gérance (en particulier le paiement régulier et quasi-intégral par la bailleuse, à l'exception d'une facture isolée acquittée par la locataire, des frais et taxes concernés) ne permet pas de retenir qu'elles se seraient accordées, par actes concluants, sur une prise en charge de ces dépenses par l'appelante, les frais et taxes concernés sont réputés être compris dans le fermage. Partant, les chiffres 6 et 13 du jugement attaqué seront confirmés.

- 15/32 -

C/3635/2010

E. 3

L'intimée fait grief au Tribunal d'être entré en matière sur les prétentions découlant de la garantie pour les défauts émises par sa partie adverse, au motif que celles-ci seraient abusives (art. 2 al. 2 CC). Pour cette raison notamment, elle sollicite l'annulation des chiffres 1, 3, 4 et 5 du dispositif entrepris, aux termes desquels les premiers juges ont, partiellement, fait droit aux conclusions de l'appelante tendant à l'exécution de travaux ainsi qu'à l'octroi de réductions de loyer. En substance, elle fait valoir que la locataire connaissait l'état des locaux au moment de la signature du contrat de gérance; en particulier, elle savait que d'importants travaux de rénovation étaient envisagés. Dans la mesure où l'ensemble de ces travaux ne pouvait, au regard de leur envergure, être exécuté que moyennant la libération des lieux par l'appelante et où l'intéressée s'opposait à ce départ - raison pour laquelle elle avait contesté les deux résiliations de bail qui lui avait été successivement notifiées -, elle n'était pas fondée à se prévaloir des art. 259 et ss CO.

E. 3.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage et à l'exploitation pour lesquels elle a été affermée (art. 278 al. 1 CO). Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des altérations qui entravent ou restreignent l'usage convenu, le fermier peut notamment exercer les droits découlant de la garantie pour les défauts ancrés aux art. 259 et ss CO (art. 288 al. 1 let. b CO), parmi lesquels figurent la remise en état de la chose louée et l'octroi de réductions de loyer (art. 259a al. 1 let. a et let. b CO). Sont défectueux les locaux qui ne présentent pas une qualité, soit que le bailleur avait promise, soit sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié de l'usage convenu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2; ATF 135 III 345 consid. 3.2). Les parties peuvent convenir, expressément ou tacitement, de l'usage qui sera fait de l'objet concerné; les règles usuelles d'interprétation sont applicables. A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées).

E. 3.2

Le locataire qui exerce les droits ancrés aux art. 259 et ss CO doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011

consid. 2.3; ATF 130 III 504 consid. 2). Aussi, le preneur qui a adopté un comportement passif, soit au moment de la conclusion du bail - par exemple en acceptant l'état des locaux qu'il a visités (ATF 104 II 270 consid. 2) -, soit en cours de contrat - pour autant que son silence puisse être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut constaté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 et ATF 130 III 504 précités) -, ne peut, sans contrevenir à l'art. 2 al. 2 CC, se prévaloir des dispositions énoncées supra. Plus généralement, les cas typiques d'abus de droit - dont l'existence ne peut être admise que restrictivement - sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utili-

- 16/32 -

C/3635/2010 sation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou encore l'attitude contradictoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, considérant non publié aux ATF 139 III 249).

E. 3.3

En l'occurrence, l'appelante fonde ses prétentions en exécution de travaux et en réduction de loyer sur l'existence de deux défauts entravant l'usage de la chose louée, à savoir l'insuffisance de chauffage des locaux et l'endommagement de la pompe à eaux usées. Le contrat de "gérance libre" signé par les parties ne comporte aucune spécification, respectivement réserve, au sujet de l'état de la chaudière et du local l'abritant, respectivement de la pompe querellée. Ces installations - qui, aux dires de C_____, avaient été remplacées par la bailleuse du temps où elle exploitait l'établissement, donnée qui permet d'inférer que, du point de vue de l'intimée, l'usage approprié de la chose louée impliquait un chauffage suffisant des locaux et un relèvement approprié des eaux usées - étaient fonctionnelles au moment de la conclusion du contrat. Il peut donc être retenu que les parties se sont accordées (art. 18 al. 1 CO), tacitement à tout le moins, pour que les installations fournies par la bailleuse assurent une température convenable dans le restaurant, respectivement permettent d'éviter tout débordement de la fosse septique. Un tel usage correspond, au demeurant, à celui, habituel, sur lequel l'exploitant d'un établissement du type de celui concerné par la présente procédure doit pouvoir légitimement compter. Dans la mesure où il sera jugé infra (cf. consid. 4, 5 et 7) que les locaux se trouvent dans un état partiellement inapproprié à l'usage convenu/habituel, et où l'appelante a immédiatement réagi auprès de la bailleuse lors de la survenance des altérations litigieuses, les prétentions et comportements de celles-là ne revêtent aucunement un caractère abusif. En ce qui concerne l'exécution de travaux sur les installations litigieuses - soit celles permettant d'assurer un chauffage et un pompage satisfaisants, seuls travaux pertinents dans le cadre de la présente cause - rendant prétendument nécessaire le départ de la locataire, la Cour relève que la bailleuse a été en mesure, au printemps 2012, de remplacer la pompe à eaux usées, alors que l'exploitation du restaurant se poursuivait. Par ailleurs, la réfection du défaut que constitue l'absence de chauffage suffisant n'implique pas nécessairement la réalisation de travaux, comme il sera jugé au considérant 4 ci-dessous. A cet égard, il sera relevé que l'argumentation de l'intimée selon laquelle sa partie adverse adopterait une attitude abusive en refusant de quitter les locaux, alors qu'elle savait, au moment de la signature du contrat, que des travaux de rénovation s'imposaient, confine à la témérité, l'intimée ayant décidé, en dépit des réfections envisagées, de remettre à bail les locaux concernés à sa partie adverse.

C/3635/2010 Ces considérations scellent le sort du grief.

E. 4

L'appelante sollicite l'annulation du chiffre 1 du dispositif de la décision déférée, aux termes duquel le Tribunal a ordonné à l'intimée de prendre toute mesure nécessaire, à ses frais, pour "que les locaux loués (...) soient chauffés de manière suffisante"; elle requiert que sa partie adverse soit condamnée à prendre "toute mesure utile [pour] remettre en état la chaufferie des locaux, en réparant le toit de la chaufferie située en annexe derrière les locaux du café-restaurant pour supprimer les infiltrations d'eau, en y remplaçant la chaudière changée en 2008, à sa place et en rétablissant son fonctionnement correct". Par souci de clarté, ses arguments - tant de procédure que de fond - en relation avec cet aspect du litige seront énoncés et traités séparément ci-après.

E. 4.1

Pour la première fois devant la Cour, l'appelante se prévaut des éléments énoncés à la lettre C.cc EN FAIT en relation avec l'état actuel du local de la chaufferie et de la chaudière, allégués à l'appui desquels elle produit diverses photographies (pièce n° 6 du bordereau accompagnant son mémoire de réponse à l'appel joint).

E. 4.1.1

Référence est faite au considérant 1.2.1 supra en ce qui concerne l'admissibilité d'allégations et d'offres de preuve nouvelles en appel.

E. 4.1.2

Dans la mesure où l'appelante soutient - sans être contredite - avoir appris au mois d'août 2013 que le local de la chaufferie alimentant le restaurant aurait été consolidé lors de travaux exécutés en été 2013 et que la chaudière - ôtée en 2009 - alimenterait dorénavant une habitation, elle a fait preuve de la diligence requise en alléguant ces faits pour la première fois dans le cadre de sa réponse à l'appel joint; ces éléments sont donc recevables, à l'instar des pièces produites pour les étayer.

E. 4.2

La titulaire du bail sollicite l'administration de diverses preuves devant la Cour, requérant, aux fins d'établir les allégués énoncés supra, qu'il soit procédé à un "transport sur place", à l'interrogatoire des parties ainsi qu'à l'audition témoins.

E. 4.2.1

L'art. 316 al. 3 CPC habilite l'instance d'appel à administrer des preuves, lorsqu'elle estime opportun de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). La preuve de faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC), susceptibles d'influer sur le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 précité; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1), peut notamment être rapportée par l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC), par l'audition de témoins (art. 169 et ss CPC) et/ou par une inspection des lieux (art. 181 s. CPC).

E. 4.2.2

En l'espèce, les considérations émises par l'appelante en relation avec l'état actuel du local de la chaufferie et de la chaudière sont impropres à influencer sur l'issue du litige. Il sera, en effet, jugé au consid. 4.4 infra que l'intimée ne peut exiger de sa partie adverse l'exécution des travaux demandés.

- 18/32 -

C/3635/2010 L'administration des preuves requises n'a donc pas lieu d'être.

E. 4.3

La titulaire du bail reproche aux premiers juges un défaut de motivation de la décision attaquée en relation avec le chiffre 1 du dispositif, le Tribunal s'étant, de son point de vue, écarté de ses conclusions principales en exécution de travaux - identiques à celles qu'elle formule devant la Cour - sans en exposer les motifs.

E. 4.3.1

L'obligation, pour le magistrat, de motiver sa décision procède de la garantie du droit d'être entendu, consacrée par l'art. 29 al. 2 Cst. féd. Sa finalité consiste à permettre, en premier lieu au destinataire d'un jugement d'en comprendre la portée, pour pouvoir le cas échéant l'attaquer utilement et en connaissance de cause, en second lieu à l'instance de recours d'être en mesure, lorsqu'elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 in fine et 5A_778/2012 du 24 janvier 2013 consid. 5.2; ATF 136 I 229 consid. 5.2 = JdT 2011 I 58; 133 III 439 consid. 3.3 = JdT 2008 I 4).

E. 4.3.2

En l'espèce, le Tribunal a justifié sa décision d'ordonner à l'intimée de prendre toutes mesures utiles aux fins d'assurer un chauffage satisfaisant des locaux du restaurant par le fait que la remise en fonction de la chaudière ne pouvait être exigée de la bailleuse pour des raisons de sécurité. L'appelante a pleinement saisi la portée de cette motivation, puisqu'elle a été en mesure de la critiquer dans le cadre de ses écritures devant la Cour. Quant à la Chambre de céans, elle dispose, sur la base des éléments figurant au dossier, des indications lui permettant d'exercer le contrôle auquel elle est tenue de procéder en application de l'art. 310 CPC (cf. à cet égard consid. 1.4 supra). Le grief est donc infondé.

E. 4.4

L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas lui avoir "accord[é] l'obtention de ses conclusions précises en remise en état de la chose louée". Selon elle, les précisions requises s'imposeraient, en raison de l'attitude chicanière adoptée par sa partie adverse, l'intimée n'ayant cessé de l'"empêcher (...) d'exercer son activité professionnelle de manière satisfaisante". La bailleuse fait valoir, à cet égard, qu'il serait disproportionné d'exiger d'elle qu'elle procède à la réfection et à la mise en conformité du local de la chaufferie indépendamment des autres travaux qui doivent être exécutés dans l'établissement, "compte tenu des nouveaux frais que cela impliquerait". Par ailleurs, si sa partie adverse peut, légitimement, "prétendre à ce que les locaux remis à bail soient chauffés convenablement, elle ne [saurait lui] imposer (...) les moyens ou installations techniques permettant de parvenir à ce résultat".

E. 4.4.1

Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts qui entravent ou restreignent l'usage convenu de la chose louée, le preneur peut notamment exiger du

- 19/32 -

C/3635/2010 propriétaire la remise en état de celle-ci (art. 259a al. 1 let. a et 259b CO, applicables par le renvoi de l'art. 288 al. 1 let. b CO). La réfection de l'objet concerné ne peut toutefois être imposée au bailleur que dans l'hypothèse où le coût des travaux nécessaires n'apparaît pas disproportionné (arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1 et les références citées). L'exigence de prestations supplémentaires par le locataire - soit de travaux sortant du cadre strict de l'élimination du défaut, tendant, par exemple, à l'augmentation du confort et/ou de l'équipement de la chose louée - est également exclue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 2.2; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n° 12 ad art. 259b CO).

E. 4.4.2

En l'espèce, il a été jugé au considérant 3 supra que l'usage habituel des locaux remis à bail impliquait, entre autres, que l'établissement soit chauffé de manière suffisante. Le contrat de gérance signé par l'appelante est muet sur le dispositif de chauffage devant alimenter le restaurant. Ce chauffage a été assuré par une chaudière jusqu'au mois de novembre 2009, époque à laquelle cette installation a été désactivée pour des raisons de sécurité. Entre l'automne 2009 et le mois de septembre 2010, l'intimée n'a pris aucune mesure pour pallier l'absence de chauffage dans le restaurant; en octobre 2010, elle a fourni à l'appelante deux radiateurs d'appoint, au sujet desquels il sera vu au considérant 5 infra qu'ils étaient, et demeurent, insuffisants pour assurer une température suffisante dans l'établissement. L'absence de chauffage convenable des locaux constitue indéniablement un défaut de la chose louée, comme l'admet l'intimée d'ailleurs. L'altération concernée perdurant (cf. à cet égard consid. 5 infra), le principe de la remise en état de la chose louée par la bailleuse est donc fondé. En sollicitant la réfection du local de la chaufferie et le rétablissement du fonctionnement de la chaudière, l'appelante sollicite toutefois de sa partie adverse l'exécution de prestations étrangères, et partant supplémentaires, au contrat liant les intéressées, puisqu'il a été vu supra que la convention de gérance ne précise pas les modalités selon lesquelles le chauffage du restaurant doit être assuré. Ce faisant, elle requiert l'exécution de travaux qui sortent du cadre strict de l'élimination des défauts envisagée par les art. 259a al. 1 let. a et 259b CO, de sorte qu'il ne saurait y être donné une suite favorable. Dans ces circonstances, la question de savoir si le coût de travaux exigés par la titulaire du bail est ou non disproportionné peut demeurer indécis. L'installation de chauffages d'appoints constitue, de manière objective, un moyen approprié pour assurer une température ambiante convenable dans l'établissement,

- 20/32 -

C/3635/2010 pour autant que ceux-ci soient en nombre et de puissance suffisants; l'appelante en convient d'ailleurs, puisqu'elle avait sollicité, en première instance, à titre subsidiaire, l'installation d'un radiateur d'appoint soufflant de l'air au sol. A défaut toutefois pour la locataire d'avoir repris, devant la Cour, ses conclusions tendant à l'installation de radiateurs d'appoints appropriés, en nombre et de puissance suffisants, la Chambre de céans - qui ne peut statuer ultra petita (cf. à cet égard consid. 1.4) - confirmera la teneur du libellé du chiffre 1 du dispositif.

E. 5

Les parties critiquent, en appel, le chiffre 3 du jugement attaqué, aux termes duquel le Tribunal a réduit de 20% le loyer - du chef de l'insuffisance de chauffage des locaux - pour les périodes allant "du 1er octobre 2009 au 31 mai 2010, du 1er octobre 2010 au 31 mai 2011, du 1er octobre 2011 au 31 mai 2012, du 1er octobre 2012 au 31 mai 2013, et jusqu'à complète exécution des travaux visés au chiffre 1" de la décision. Leurs prétentions respectives à cet égard seront examinées successivement ci-après.

E. 5.1

La bailleresse conclut à l'annulation du chiffre 3 du dispositif. En substance, elle expose ne pas contester le principe de l'octroi d'une réduction de loyer pour la période hivernale 2009-2010. Une telle réduction ne se justifierait toutefois plus à compter du 1er octobre 2010, époque à laquelle elle avait fourni deux chauffages d'appoints à sa partie adverse; en effet, les éléments figurant au dossier ne permettaient pas de considérer que les radiateurs procurés avaient été insuffisants pour assurer une température convenable dans l'établissement; en tout état, l'appelante ne l'avait pas informée de la persistance du défaut, après l'installation de ces radiateurs. Subsidiairement, dans l'hypothèse où la Cour confirmerait le principe de l'octroi d'une réduction de loyer, la quotité de 20% arrêtée par le Tribunal devrait alors être réduite de 290 fr., somme correspondant aux charges mensuelles dont l'appelante avait été dispensée de s'acquitter.

E. 5.1.1

La réduction de loyer instituée par l'art. 259a 1 let. b CO (applicable par le renvoi de l'art. 288 al. 1 let. b CO) est due dès que le bailleur a connaissance du défaut - par l'intermédiaire du locataire (art. 257g al. 1 CO) ou de toute autre manière (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 11 ad art. 259d CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 260 n° 3.8 [cité ci-après LACHAT]) - et jusqu'à ce qu'il y remédie entièrement (art. 259d CO). Elle se calcule sur le loyer net - soit charges non incluses -, même si le défaut touche (in)directement des prestations accessoires (insuffisance de chauffage, etc.; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 18 ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit., p. 258 n° 3.6). Il appartient au preneur de bail de prouver tant les faits permettant de déduire l'existence du défaut qu'il invoque (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral

- 21/32 -

C/3635/2010 4A_281/2009 précité consid. 2.1) que la connaissance de l'altération par le propriétaire (LACHAT, in *Commentaire romand*, CO-I, 2ème éd., 2012, n° 5 ad art. 259d CO [cité ci-après LACHAT, CO-I]; SVIT-Kommentar, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 23 ad art. 259d CO; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 12 ad art. 259d CO); dans l'hypothèse toutefois où le bailleur procède à des travaux destinés à réparer le défaut - qu'il reconnaît ainsi implicitement - et que le locataire conteste l'efficacité de ceux-ci - de sorte que la situation demeure litigieuse -, il incombe au propriétaire de démontrer que l'altération préalablement admise a été éliminée et que la chose louée est désormais conforme à l'usage convenu (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 15 ad art. 259a CO).

E. 5.1.2

En l'espèce, il est constant que la chaudière alimentant le restaurant a été désactivée en automne 2009. Statuant sur mesures provisionnelles le 23 décembre suivant, le Tribunal a ordonné à la bailleresse d'assurer un chauffage suffisant de l'établissement, décision

confirmée par la Cour de justice le 17 mai 2010. Pour donner suite à ces injonctions, l'intimée a, en octobre 2010, fait installer deux radiateurs électriques dans la salle du restaurant. Selon les déclarations convergentes des clients réguliers de l'établissement (cf. à cet égard lettre C.df EN FAIT), ces chauffages se sont révélés insuffisants pour maintenir une température convenable durant les saisons froides. Ainsi, il faisait froid dans l'établissement et il était nécessaire de conserver sa veste pour manger, le cas échéant de la remettre après l'avoir ôtée. Cette situation a été décrite comme récurrente par les témoins I_____ et F_____. Le fait de savoir si l'ajout, par l'appelante, d'un poêle à mazout a ou non permis d'améliorer la situation peut demeurer indécis. En effet, il appartient à la bailleresse, et non à la locataire, de pourvoir au chauffage convenable des locaux lui appartenant. Dans ces circonstances, les déclarations tant de l'huissier E_____ - lequel a constaté, au mois de janvier 2010, soit antérieurement à l'installation des deux radiateurs électriques par l'intimée (cf. lettre C.dc EN FAIT), que, assis à deux mètres environ du poêle, la température était adéquate - et de F_____ - aux dires duquel les radiateurs électriques n'étaient pas branchés lorsque fonctionnait le chauffage au mazout - sont dénuées de pertinence. Partant, les mesures prises par la bailleresse étaient, et demeurent, insuffisantes pour assurer une température convenable dans l'établissement lors des saisons froides. Reste à déterminer si l'appelante a informé sa partie adverse de l'inefficacité partielle de ces mesures, le cas échéant à quel moment. D'après les éléments figurant au dossier, aucune protestation, écrite ou orale, n'a été émise par la locataire entre le 1er octobre 2010 - époque de l'installation des chauffages d'appoints - et le 1er septembre 2011, date à laquelle l'appelante s'est déterminée sur le mémoire de réponse de première instance de la bailleresse,

- 22/32 -

C/3635/2010 mémoire dans le cadre duquel l'intimée s'est prévalu du fait que l'installation des radiateurs électriques étaient suffisants pour pallier le défaut. La bailleresse ne pouvait déduire de l'absence de modification par la locataire - à la suite de la mise en place des chauffages - des conclusions de sa requête - intro- duite au mois de février 2010, soit antérieurement à la pose des radiateurs - l'inefficacité partielle des installations. Quant aux témoins entendus par le Tribunal, dont certains ont confirmé l'insuffisance des chauffages électriques, leur audition est intervenue dans le courant de l'année 2012 seulement. L'intimée ayant été informée de la persistance du défaut - qu'elle pensait éliminé - le 1er septembre 2011, le principe de l'octroi d'une réduction de loyer se justifie - en sus de celle non contestée pour la période allant du 1er octobre 2009 au 31 mai 2010 - dès la saison froide 2011. Le Tribunal ne pouvait donc accorder une telle réduction entre le 1er octobre 2010 et le 31 mai 2011. L'imputation, sur la quotité de 20% arrêtée par les premiers juges, de la somme de 290 fr. ne saurait entrer en considération, le calcul de la réduction de loyer s'opé- rant sur le loyer net exclusivement, soit charges non comprises. Au demeurant, la bailleresse ne critique pas devant la Cour le chiffre 8 du jugement attaqué, aux termes duquel la locataire a été libérée du paiement du forfait de 290 fr., si bien qu'il ne saurait être entré en matière sur cet aspect.

E. 5.2

L'appelante requiert la "rectification" du libellé du chiffre 3 du dispositif entrepris, souhaitant y voir ajoutée, après l'énumération des diverses périodes pour lesquelles une réduction de loyer a été consentie, la mention "et ainsi de suite, du 1er octobre de chaque année jusqu'au 31 mai de l'année suivante, jusqu'à com- plète" élimination du défaut.

L'intimée s'y oppose, au motif que la précision requise pourrait être comprise comme conférant à sa partie adverse une "réduction de loyer de 20% durant les années [postérieures à la saison froide 2012-2013] pour [l'intégralité de] la période [allant] du 1er octobre au 1er mai, quel que soit le moment de la [saison] hivernale où" elle éliminerait la malfaçon. Les parties s'accordent, dans la présente affaire, sur le principe de l'octroi d'une réduction du loyer jusqu'à complète élimination du défaut. La teneur du dispositif attaqué étant dénuée d'ambiguïté en ce qui concerne la période de l'année au cours de laquelle cette réduction doit, le cas échéant, être versée, l'adjonction "du 1er octobre de chaque année jusqu'au 31 mai de l'année suivante" ne se justifie pas. La précision - après l'énumération des périodes de réduction de loyer échues - "et ainsi de suite jusqu'à complète" élimination du défaut, apparaît, en revanche, appropriée - et au demeurant dans l'intérêt des deux parties, en particulier dans celui de la bailleuse -, puisque le libellé actuel du chiffre concerné - soit : "réduit le loyer de 20% (...) du 1er octobre 2012 au 31 mai 2013, et jusqu'à complète éli-

- 23/32 -

mination des défauts" - pourrait être compris comme octroyant à l'appelante une réduction de loyer de 20% pour chaque mois de l'année, à compter du 1er juin 2013. Il sera donc partiellement donné suite à la demande de "rectification" formée par l'appelante.

E. 5.3

Au vu de ce qui précède, le chiffre 3 du dispositif attaqué sera annulé et une réduction de loyer de 20%, accordée pour les saisons froides 2009-2010, 2011-2012, 2012-2013 et ainsi de suite, jusqu'à complète élimination du défaut.

E. 6

L'appelante sollicite l'annulation du chiffre 10 du jugement entrepris, aux termes duquel le Tribunal l'a déboutée de ses conclusions tendant, notamment, au versement de dommages-intérêts (diminution de son chiffre d'affaires aux mois d'octobre 2009, de décembre 2009 et de janvier 2010 du chef de l'absence de chauffage suffisant des locaux). Les divers arguments dont elle se prévaut en relation avec cet aspect du litige seront exposés et traités séparément, ci-après.

E. 6.1

Pour la première fois devant la Cour, l'appelante produit, aux fins d'étayer sa demande en paiement, les comptes d'exploitation de son restaurant pour les années 2008, 2009 et 2010 (cf. à cet égard lettre C.dh EN FAIT). Dans la mesure où ces documents sont impropres à remettre en question le résultat auquel sont parvenus les premiers juges, la Chambre de céans laissera indécise la question de leur recevabilité.

E. 6.2

La locataire se plaint, pour autant qu'on la comprenne, d'une violation de la maxime inquisitoire sociale par les premiers juges; elle reproche à ces magistrats de ne pas l'avoir interpellée sur l'éventuel caractère incomplet des éléments du dossier se rapportant à son dommage, en particulier les pièces produites par ses soins (telles que l'absence des bilans évoqués au consid. 6.1 supra, absence au sujet de laquelle il ne sera toutefois pas revenu, puisque ces documents seront pris en considération). Par ailleurs, elle sollicite, dans l'hypothèse où la Cour considérerait, à l'instar du Tribunal, que l'ensemble des pièces versées à la procédure seraient impropres à prouver la réalité de son préjudice,

l'administration de preuves complémentaires - sans toutefois énumérer les mesures qu'elle souhaiterait voir mises en œuvre, ni les faits précis sur lesquels celles-ci devraient porter -, subsidiairement le renvoi de la cause au Tribunal, pour complément d'instruction.

E. 6.2.1

Selon l'art. 274d al. 3 aCO, applicable devant le Tribunal (cf. à cet égard consid. 1.1 ci-dessus), les autorités de conciliation et de première instance devaient établir les faits d'office. Le juge était ainsi tenu d'interroger les parties et de les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction. S'il tenait pour lacunaires leurs offres de preuves, il devait alors les inviter à compléter leurs moyens, le cas échéant rechercher lui-même des preuves (ATF 139 III 13 consid. 3.2).

- 24/32 -

C/3635/2010 L'autorité d'appel qui admet une violation, par le tribunal, de la maxime inquisitoire, peut procéder aux investigations nécessaires et compléter l'état de fait; elle renverra toutefois l'affaire au premier juge, lorsque l'instruction menée par ce dernier est incomplète sur des points essentiels (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 in fine). La présente procédure d'appel est régie par la maxime des débats (cf. à cet égard consid. 1.4 supra).

E. 6.2.2

En l'espèce, la question de savoir si, comme le soutient l'appelante, les premiers juges devaient, au regard des circonstances de l'espèce, l'interpeller sur l'éventuel caractère incomplet de ses offres de preuve, respectivement des pièces produites par ses soins, peut demeurer indécise. En effet, quand bien même tel aurait dû être le cas, la locataire démontre, par son argumentation, être consciente des lacunes que pourraient éventuellement présenter ses allégations et moyens de preuves. Elle était donc en mesure de préciser, devant la Cour - ce qu'elle n'a pas fait (à l'exception des bilans produits et des éléments de fait qu'ils comportent) - tant les allégués que les moyens de preuve sur lesquels elles auraient souhaité voir porter un complément d'instruction en première instance, de façon à ce que la Chambre de céans - qui, au regard de la maxime de disposition applicable devant elle, ne saurait pallier les carences de précision de l'appelante - puisse procéder aux potentielles investigations nécessaires, le cas échéant renvoyer la cause au Tribunal pour instruction sur des aspects ciblés (précisément non allégués en l'occurrence). La requête de l'appelante tendant à l'administration de preuves, respectivement au renvoi de la cause au premier juge, sera donc rejetée.

E. 6.3

La locataire conclut au paiement par sa partie adverse de dommages-intérêts de 14'530 fr., inhérents à la "perte de chiffre d'affaires" qu'elle soutient avoir encourue aux mois d'octobre 2009, de décembre 2009 et de janvier 2010.

E. 6.3.1

Lorsque, en raison d'un défaut, le titulaire du bail subit un dommage, le propriétaire lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il n'établisse qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO, applicable par le renvoi de l'art. 288 al. 1 let. b CO). L'admissibilité de la responsabilité du bailleur implique une relation de causalité naturelle et adéquate entre le préjudice encouru par le locataire et l'altération (LCHAT, CO-I, op. cit., n° 1 ad art. 259e CO). Le dommage consiste dans la différence entre le montant actuel du patrimoine du titulaire du bail et celui que ce même patrimoine aurait atteint si l'événement préjudiciable

ne s'était pas produit; il peut survenir sous la forme d'une réduction de l'actif, d'une augmentation du passif ou encore d'un gain manqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 3, paru in SJ 2013 I p. 487).

- 25/32 -

C/3635/2010 Il incombe au locataire de prouver la réalisation des deux conditions énoncées supra (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 4.1). En ce qui concerne, plus particulièrement l'existence et la quotité du dommage, l'art. 42 al. 2 CO (applicable par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO) autorise le juge, dans certaines circonstances, à statuer sur ces aspects ex aequo et bono, en considération du cours ordinaire des choses. L'allègement du fardeau de la preuve que consacre cette disposition étant d'application restrictive, le lésé est tenu de fournir, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant d'évaluer en équité sa quotité; les circonstances alléguées doivent ainsi faire apparaître un préjudice comme pratiquement certain, une simple possibilité étant insuffisante pour l'allocation de dommages-intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 5A_170/2013 du 3 octobre 2013 consid. 7.1.2). Lorsque le créancier ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir les éléments utiles à ces estimations, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; il est alors déchu du bénéfice de cette disposition, quand bien même l'existence d'un dommage serait certaine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2012 précité, consid. 4).

E. 6.3.2

En l'espèce, il résulte des tickets d'encaissement produits par l'appelante - seuls déterminants pour statuer sur l'existence des pertes mensuelles alléguées, à l'exclusion des bilans, lesquels font état de données annuelles génériques - que le chiffre d'affaires du mois d'octobre 2009 était inférieur de 2'436 fr. 65 à celui réalisé en octobre 2008 (24'608 fr. 75 - 22'172 fr. 10; cf. à cet égard lettre C.dh EN FAIT), que celui du mois de décembre 2009 était moindre de 3'987 fr. 78 fr. par rapport aux encaissements du mois de décembre 2008 (23'151 fr. 28 - 19'163 fr. 50) et que le bénéfice brut du mois de janvier 2010 était inférieur de 5'346 fr. 20 fr. à celui réalisé au mois de janvier 2009 (19'775 fr. 70 - 14'429 fr. 50). L'appelante attribue la diminution de ses encaissements - soit une perte brute totale de l'ordre de 11'770 fr. - à l'insuffisance de chauffage dans les locaux au cours des trois mois d'automne-hiver concernés. A cet égard, la Cour relève que le simple fait que la locataire a essuyé des pertes durant ces périodes est, en tant que tel, impropre à établir un rapport de cause à effet du type de celui qu'elle allègue. En effet, les recettes d'un restaurant sont, par essence, susceptibles de varier pour de nombreuses autres raisons que celle de la température qui y règne. L'absence de prétentions - et d'indications - de l'appelante relatives au bénéfice brut réalisé en novembre 2009 en est l'illustration, son silence à cet égard laissant supposer que ses gains bruts ont été, pour cette période, au moins équivalents à ceux de novembre 2008, époque à laquelle la chaudière alimentant les locaux était pourtant fonctionnelle. Par ailleurs, l'absence de tickets de caisse comparatifs pour les périodes antérieures au mois d'octobre 2009 ne permet pas de considérer que la

- 26/32 -

C/3635/2010 diminution du chiffre d'affaires de l'intéressée coïnciderait exclusivement avec la désactivation du chauffage de l'établissement. Il n'est pas non plus établi que les clients plus ou moins réguliers du restaurant auraient cessé, dès les premiers mois ayant suivi cette

désactivation, de fréquenter l'établissement. Ainsi, la témoin H_____ a déclaré avoir cessé de se rendre dans le restaurant au mois de décembre 2011 seulement; G_____ a, quant à lui, fait part d'une fréquentation moins assidue, sans toutefois préciser à partir de quelle période. Par ailleurs, aucun des témoins n'a été interrogé sur le fait de savoir s'ils avaient ou non constaté une diminution de clientèle à compter de l'automne 2009. De même, aucun employé du restaurant (cuisinier, etc.), dont les déclarations auraient pu s'avérer pertinentes en relation avec la baisse de fréquentation alléguée pour les trois périodes concernées, n'a été cité en qualité de témoin. De surcroît, seule la diminution du bénéfice net - et non du chiffre d'affaires brut - est déterminante pour statuer sur la réalité, respectivement la quotité, d'un pré-judice du type de celui allégué. En effet, la diminution de recettes brutes n'implique pas nécessairement une perte de gain nette, les charges d'exploitation étant susceptibles de varier d'un mois/d'une année à l'autre; la teneur comparée des bilans 2009 et 2010 produits en est l'illustration (pour l'année 2009 : chiffre d'affaires brut de 243'808 fr. 32 et gain net de 58'307 fr. 4; pour 2010 : recettes brutes de 215'397 fr. 35 et bénéfice net de 66'627 fr. 95). Or, l'appelante n'a fourni aucun document permettant d'évaluer la perte nette éventuelle qu'elle aurait subie aux mois d'octobre 2009, de décembre 2009 et de janvier 2010; en particulier, elle n'a pas donné d'indication au sujet des charges encourues pour ces périodes, alors qu'elle aurait été en mesure de le faire, ce type de données - mensuelles - devant être répertorié en vue de l'établissement des bilans annuels. Au vu de ces considérations, le résultat auquel sont parvenus les premiers juges sur cet aspect du litige est exempt de critique.

E. 7

L'intimée conclut à l'annulation du chiffre 4 du dispositif entrepris, aux termes duquel le Tribunal a réduit le loyer de 15% entre le 1er septembre 2009, date à laquelle elle a été informée des dysfonctionnements de la pompe, et le 31 mars 2012, mois au cours duquel elle a fait remplacer cette installation. Ses arguments à cet égard seront exposés et traités séparément, ci-après.

E. 7.1

Pour la première fois devant la Cour, l'intimée se prévaut des éléments de faits et moyens de preuve (pièce 52) énoncés à la lettre C.ei supra.

E. 7.1.1

Référence est faite au considérant 1.2.1 ci-dessus en ce qui concerne l'admissibilité d'allégations et d'offres de preuve nouvelles en appel.

- 27/32 -

C/3635/2010

E. 7.1.2

Les éléments concernés se rapportent à l'état actuel de la terrasse (manque d'hygiène allégué); la bailleresse soutenant - sans être contredite - avoir constaté cet état au mois de juin 2013, elle a fait preuve de la diligence requise en introduisant les allégués et pièces y relatifs pour la première fois en appel. Ils seront donc pris en considération.

E. 7.2

Dans un premier grief, la propriétaire conteste que les conditions permettant l'octroi d'une réduction de loyer - du chef de la défectuosité de la pompe à eaux usées de la fosse - soient

réunies, au motif que les éléments figurant au dossier permettraient d'imputer à la locataire le dysfonctionnement de cette pompe, respectivement la présence d'odeurs incommodes sur la terrasse.

E. 7.2.1

Le défaut ne doit pas nécessairement être imputable au bailleur pour que ce dernier en réponde, ni même réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 et 4A_43/2009 du 1er avril 2009 consid. 3.2); le fait qu'il échappe à sa sphère d'influence n'est pas non plus déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Le bailleur ne peut s'exonérer de prétentions en réduction de loyer que dans l'hypothèse où le locataire est à l'origine des défauts dénoncés (art. 259a al. 1 CO applicable par le renvoi de l'art. 288 al. 1 let. b CO; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 53 ad art. 259d CO). Ce dernier répond seul, en effet, des altérations qu'il a provoquées par un usage négligent, et partant non-conforme au contrat, de la chose louée (SVIT-Kommentar, op. cit., n° 4 ad art. 259a CO; LACHAT, ibidem). Il incombe au propriétaire de prouver que les altérations litigieuses sont imputables au locataire (art. 8 CC; WEBER, in Basler Kommentar, 2011, n° 4 ad art. 259a CO; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 15 ad art. 259a CO).

E. 7.2.2

En l'espèce, il a été jugé au considérant 3 supra que l'usage habituel des locaux remis à bail impliquait que les installations fournies par la bailleuse soient fonctionnelles, en vue d'éviter tout débordement de la fosse septique. L'intimée ne conteste pas, en appel, que la pompe relevant les eaux usées a dysfonctionné entre l'automne 2009 et le printemps 2012. Les éléments figurant au dossier ne permettent pas de considérer que le dysfonctionnement de cette pompe aurait résulté d'un manque de soin ou d'un mauvais entretien par la locataire. En effet, l'événement relaté par C_____ selon lequel l'installation concernée avait été "bouchée par une panosse" est survenu à l'époque à laquelle cette dernière exploitait le restaurant, soit antérieurement à la conclusion du contrat de gérance du 11 juin 2008.

- 28/32 -

C/3635/2010 De surcroît, en procédant au remplacement de la pompe - à ses frais - au mois de mars 2012, la bailleuse a reconnu, implicitement à tout le moins, que le dysfonctionnement de celle-ci n'était pas imputable à sa partie adverse. En ce qui concerne les odeurs incommodes perceptibles depuis la terrasse, il ressort des témoignages recueillis par le Tribunal (cf. lettre C.ee EN FAIT) que celles-ci étaient inhérentes aux remontées d'eau sur la terrasse. Par ailleurs, aucune des personnes auditionnées au sujet de la présence du cochon apprivoisé n'a déclaré avoir été incommodé par cet animal (F_____), respectivement avoir noté de traces d'excréments porcins sur la terrasse (G_____ et J_____). Dans la mesure où les clients de l'établissement ont exposé être gênés par les odeurs provenant des écoulements d'eau et où les prétentions en réduction de loyer de l'appelante se fondent exclusivement sur ces écoulements et émanations, le constat opéré par l'huissier L_____ (cf. lettre C.ef EN FAIT) selon lequel une forte odeur de lisier était notée sur la terrasse, est dénué de pertinence. Quant aux allégués de la bailleuse - relatés dans le procès-verbal dressé par ce même huissier - selon lesquels "l'urine [du cochon irait] directement, par le biais des grilles, dans la fosse de l'immeuble", ils ne trouvent aucune assise dans le dossier. Enfin, le fait que la terrasse ait pu, aux dires de l'intimée, se trouver

dans un "état déplorable" en été 2013 n'a aucune incidence sur l'issue du litige, les prétentions en réduction de loyer émises par la locataire - du chef notamment des émanations querellées - étant antérieures à cette époque. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a estimé fondé le principe de l'octroi d'une réduction de loyer du chef du dysfonctionnement de la pompe de la fosse septique.

E. 7.3

Dans un deuxième grief, l'intimée critique la quotité de la réduction de loyer arrêtée par le Tribunal (15%), qu'elle juge excessive en regard du fait que les "odeurs liées à un problème de pompe [n'auraient pu être] qu'occasionnelles".

E. 7.3.1

La quotité de la réduction de loyer doit être proportionnelle au défaut. Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de la chose remise à bail avec et sans l'altération concernée (méthode dite relative ou proportionnelle; arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 précité, consid. 2.2; ATF 130 III 504 consid. 4.1). Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer, une appréciation en équité est autorisée; le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ibidem); il tient également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C.219/2005 précité, consid. 2.4 in fine); il peut, par ailleurs, considérer

- 29/32 -

C/3635/2010 plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.2). Selon la casuistique (répertoriée in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de désagréments similaires à ceux dont se plaint la locataire : 10% en raison d'odeurs d'égoûts incommodes les clients d'une salle de restaurant, émanations dont la constance n'avait pu être établie de manière précise (ACJC/293/2000); 15% pour un défaut de ventilation (ACJC/131/2008); 15% à 20% du chef de débordements de la fosse septique dans le sous-sol d'un villa avec présence d'odeurs incommodes (ACJC/905/2000); 20% en raison d'émanations d'odeurs nauséabondes dans un restaurant, causées par un système de ventilation défectueux (arrêt de la Cour de justice du 24 février 1986 dans la cause SI X c/ F.).

E. 7.3.2

En l'espèce, la défectuosité de la pompe de la fosse septique a occasionné des remontées d'eaux usées et généré des émanations olfactives nauséabondes. Selon les témoignages recueillis par les premiers juges, ces désagréments ont été réguliers et ont persisté après l'installation de la pompe provisoirement prêtée à l'appelante (cf. lettre C.ée EN FAIT). Compte tenu de la difficulté, dans la présente affaire, de comparer la valeur objective de la chose louée avec et sans les altérations concernées - dont la fréquence et l'intensité ont varié -, l'étendue de la réduction de loyer sera appréciée en équité. A cet égard, il convient de tenir compte du fait que les désagréments concernés se sont produits à des heures où la terrasse du restaurant était fréquentée, élément qui, selon l'expérience générale de la vie, est propre à déranger fortement les clients qui y sont attablés. Compte tenu de ces considérations et de la casuistique énumérée supra, la quotité de la réduction de loyer (15%) arrêtée par le Tribunal apparaît appropriée. Elle sera donc confirmée.

E. 8

L'appelante requiert l'annulation du chiffre 10 du jugement attaqué, aux termes duquel le Tribunal l'a déboutée de ses conclusions tendant, notamment, au remboursement d'une facture de 949 fr. 65, inhérente à une intervention, le 18 avril 2011, de l'entreprise M_____, du chef du débordement, sur la terrasse du restaurant, des eaux usées de la fosse septique. En substance, elle soutient que l'interpellation préalable de sa partie adverse pour remédier à cette inondation, à laquelle elle n'a pas procédé avant de faire appel à l'entreprise précitée, était superflue, compte tenu de l'urgence de la situation, respectivement de "l'attitude générale" adoptée par l'intimée, laquelle s'est opposée, jusqu'au 31 mars 2012, au changement de la pompe querellée.

- 30/32 -

C/3635/2010 La bailleresse fait valoir, quant à elle, que le litige opposant les parties ne dispensait en aucun cas la locataire de l'informer de la survenance de l'incident du 18 avril 2011, étant précisé qu'elle aurait alors été en mesure, pour rétablir la situation, de faire appel à une société avec laquelle elle avait conclu un contrat de maintenance.

E. 8.1

Lorsque le bailleur est informé de l'existence d'un défaut et qu'il n'y remédie pas dans le délai - convenable - que le locataire est tenu de lui impartir pour ce faire (art. 107 et ss CO), le preneur est habilité à y remédier aux frais du propriétaire (art. 259b let b CO applicable par le renvoi de l'art. 288 al. 1 let. b CO; LACHAT, op. cit., p. 252 n° 2.5). L'avis du locataire au bailleur ne requiert pas de forme particulière (SVIT-Kommentar, op. cit., n° 7 ad art. 259b CO; LACHAT, op. cit., p. 232 n° 1.7); le premier doit laisser au second le temps suffisant pour prendre des mesures, le cas échéant provisoires s'il y a urgence (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 7 in fine ad art. 259b CO). Une mise en demeure est toutefois superflue quand il ressort de l'attitude du propriétaire que son interpellation demeurerait sans effet (art. 108 ch. 1 CO), par exemple lorsqu'il a clairement manifesté, par son comportement, son intention ferme et définitive de ne pas exécuter son obligation, éléments qu'il appartient au titulaire du bail d'établir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 et les références citées).

E. 8.2

En l'espèce, il est acquis que les remontées d'eaux usées sur la terrasse du restaurant résultaient d'une défectuosité de la pompe de la fosse septique (cf. à cet égard consid. 7). Il est également constant que l'appelante a vainement requis de l'intimée, entre l'automne 2009 et le mois de mars 2012, le remplacement de cette pompe. Si la locataire a signalé à sa partie adverse la survenance de diverses remontées d'eaux (cf. lettre C.eb EN FAIT), les éléments figurant au dossier ne permettent toutefois pas de retenir qu'elle aurait, préalablement à l'incident du mois d'avril 2011, requis de l'intimée qu'elle intervienne pour évacuer ce liquide de la terrasse (ses requêtes s'étant limitées à la réparation de la pompe), prestation correspondant à celle exécutée par l'entreprise M_____. En l'absence de refus antérieurs d'intervenir dans des cas similaires, la locataire ne pouvait présumer de l'infructuosité d'une interpellation de la bailleresse le 18 avril 2011, quand bien même les parties ont été en désaccord, jusqu'au mois de mars 2012, sur l'(in)utilité du remplacement de la pompe. Quant à l'urgence de la situation évoquée par l'appelante, cette dernière n'indique pas les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de contacter l'intimée, le cas échéant par téléphone, aux fins de s'assurer, au préalable, de ses intentions en rapport

avec l'incident.

- 31/32 -

C/3635/2010 Dans ces circonstances, la locataire ne pouvait se dispenser de mettre en demeure sa partie adverse. C'est donc à bon escient que le Tribunal l'a déboutée de ses conclusions tendant au remboursement de la facture de 949 fr. 65.

E. 9

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC (RS E 1 05), 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. * * * * *

- 32/32 -

C/3635/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels principal et joint interjetés, respectivement, par A_____ et B_____ SA contre le jugement JTBL/413/2013 prononcé le 18 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3635/2010-4-D. Déclare irrecevable la pièce référencée sous cote 53 du chargé d'appel de B_____SA. Au fond : Annule le chiffres 3 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ce point : Réduit le loyer de 20% du 1er octobre 2009 au 31 mai 2010, du 1er octobre 2011 au 31 mai 2012, du 1er octobre 2012 au 31 mai 2013 et ainsi de suite, jusqu'à complète exécution des travaux visés au chiffre 1 du dispositif du jugement. Confirme la décision entreprise pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, 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 de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. chiffres 1,2 supra.

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