

GE_GERICHTE ACJC/256/2018 vom 28. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_256_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/256/2018 du 28 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/256/2018 del 28 giugno 2017

Erwägungen

E. 1.1

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé et introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours dès la notification de la décision entreprise.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, on comprend des conclusions prises par les appelants que ceux-ci remettent en cause les montants qu'ils ont été condamnés à verser au titre d'arriérés de loyer et de décomptes de charges (159'600 fr. + 1'064 fr. 40 + 1'071 fr. 55 = 161'735 fr. 95), n'admettant devoir à ce titre que 150'770 fr. 85. Cependant ils ne motivent pas leur appel sur ce point, de sorte que leurs conclusions en ce qu'elles sont dirigées contre le chiffre 1 du dispositif sont irrecevables.

Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir écarté les pièces qu'ils ont produites les 22 novembre 2016 et 13 mars 2017, soit respectivement les pièces 31a à 31f et 32 à 57. S'agissant de ces dernières, ils exposent n'avoir eu connaissance de leur existence qu'après l'audition du témoin Y _____ qui les détenait, de sorte qu'ils n'auraient pas pu les produire plus tôt.

- 16/26 -

C/27154/2015

E. 2.1

A teneur de l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils sont, soit, postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement, soit, ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En tant qu'il sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. A cet égard, il commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur (arrêt du Tribunal fédéral 2C_889/2011 du 3 novembre 2011 consid. 3.2 et réf.; cf. ATF 127 I 31, JdT 2011 I 727).

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, lors des débats d'instruction précédant l'ouverture des débats principaux, le Tribunal a imparti aux appelants un délai au 14 octobre 2016 pour produire les pièces relatives aux travaux entrepris dans l'arcade, ce qu'ils ont fait le 12 octobre 2016. Les pièces produites le 22 novembre 2016 concernaient également ces travaux, et, datant de février et mars 2011, auraient pu et dû être versées à la procédure dans le délai fixé au 14 octobre 2016. Elles étaient à cet égard irrecevables. Il est vrai que postérieurement aux débats principaux, dans le cadre de l'administration des preuves, le Tribunal a autorisé les appelants à verser à la procédure les factures relatives aux pièces 30, 30a à 30g, ce à quoi l'intimée ne s'est pas opposée. Dès lors, la recevabilité des pièces produites dans ce cadre se pose, sous l'angle de la bonne foi, mais peut rester indéfinie, dans la mesure où lesdites pièces ne sont pas déterminantes pour l'issue de litige, comme il sera vu dans les considérations qui suivent.

Les pièces versées à la procédure le 13 mars 2017 concernent des faits allégués par les appelants dans leur réponse et demande reconventionnelle, à savoir l'existence du problème de régulation de la température dans tout le bâtiment (allégué n° 5). Lors des débats d'instruction, les appelants ont sollicité l'audition du témoin Y _____ sur ce point. Devant le Tribunal, ce témoin a précisé qu'il s'était plaint, par écrit, à plusieurs reprises de problèmes de température à la régie et qu'il avait procédé à des relevés de température, ce que les appelants pouvaient de bonne foi ignorer. L'apprenant, ils ont interpellé le témoin, qui leur a fourni copie des pièces dont il avait parlé, et qui ont alors été produites. Partant, ces pièces sont recevables, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, sans préjudice de

leur pertinence.

- 17/26 -

C/27154/2015

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal une violation de leur droit à la preuve, pour ne pas avoir entendu tous les témoins portés sur leur liste, et sollicitent à nouveau l'audition de ceux-ci.

E. 3.1

Le droit d'être entendu comprend également le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_971/2015 du 30 juin 2016 consid. 7.1). L'art. 8 CC garantit également ce droit. Que le droit à la preuve soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, ses conditions n'en sont pas différentes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_714/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.1).

Le droit à la preuve confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée des preuves, parvient à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.4; 4A_11/2015 du 25 juin 2015 consid. 2.a).

L'instance d'appel peut ordonner des débats et administrer les preuves (art. 316 al. 1 et 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre que l'instance inférieure a refusé d'accueillir, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, la Cour considère, par appréciation anticipée des preuves, qu'elle est en possession de suffisamment de pièces et témoignages pour trancher le litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition d'autres témoins. Les appelants seront déboutés de leurs conclusions sur ce point.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu l'existence de défauts de la chose louée s'agissant des problèmes de température, de coupure d'eau chaude, de nuisances des chantiers voisins, et de propreté, et de ne pas leur avoir accordé de réduction de loyer à ce titre.

E. 4.1.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et

auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il

- 18/26 -

C/27154/2015 peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 249).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216).

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). 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, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12ème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219).

D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction) - étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail, 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, op. cit., p. 217-218, note N. 13 et références citées). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 ss).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

- 19/26 -

C/27154/2015

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en

raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO).

L'avis immédiat de défaut n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3). En revanche, dans certains cas, l'absence d'avis peut être interprétée comme une absence de défaut.

E. 4.1.2

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18°C constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LACHAT, op. cit., 2008, p. 220).

La Cour a admis une réduction de loyer de 10%, pendant la période hivernale, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid, des refroidissements, la nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement; ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 8.3).

Une température dans un studio oscillant, durant les saisons froides entre 16 et 18°C, avait justifié une réduction de loyer de 10% (ACJ n° 290 du 14.03.2005 dans la cause G. c/ Z.). Dans le cas d'un atelier de mécanique, pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13°C au lieu de la moyenne minimale de 15-16°C), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 09.10.2006). Enfin, dans un arrêt tessinois, une réduction de 20% a également été retenue pour une température moyenne de 16°C dans un logement (DB 1996 N° 8).

Le Tribunal fédéral a confirmé un taux de réduction de 16% retenu par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 4.2).

- 20/26 -

C/27154/2015

E. 4.1.3

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT, op. cit., p. 220-222).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du 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 en chantier (SJ 1979 p. 145-146). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des

stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (ACJC/1350/2001 du 21 décembre 2001).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (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). Seule 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 (ACJC/972/1999; ACJC/1528/2009), respectivement une réduction de 20% lors de la réfection de façades d'un immeuble (CdB 2006 p. 120). C'est également une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée.

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. 4.2.1

En l'espèce, s'agissant tout d'abord des problèmes de température dans les locaux loués, les déclarations des parties et des témoins font unanimement état de problèmes de rafraîchissement et de chauffage dans les locaux loués, voire dans l'immeuble. La prise en charge, par la bailleresse, de l'achat de deux radiateurs d'appoint le confirme. La fréquence des interventions de l'entreprise de maintenance, à raison d'une fois par semaine en moyenne, constitue un indice supplémentaire de ces problèmes, fussent-ils de réglage, en sus d'une panne en été 2015. Les courriels des locataires, dès le début du bail, faisant état de problème de température, établissent également la récurrence de ces problèmes,

- 21/26 -

C/27154/2015 indépendamment du fait que la bailleresse réagissait immédiatement. Enfin, quand bien même s'il s'agit d'autres locaux, les relevés de température effectués par un autre locataire, et laissant apparaître des mesures supérieures à 30°C, corroborent encore ce qui précède. C'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que les locaux ne souffraient pas d'un défaut de température.

S'agissant des problèmes d'eau chaude, il est avéré qu'il y a eu une coupure d'eau chaude à une reprise en mai, tout au plus à deux reprises, comme l'a justement retenu le Tribunal. Si incommode soit-elle, en particulier pour un salon de coiffure, une telle coupure n'est pas suffisamment importante pour considérer qu'il y a défaut de la chose louée, l'usage n'en étant pas restreint de ce fait d'au moins 5%.

Les modifications apportées par la bailleresse aux horaires d'activation d'eau chaude et la pose d'un bouilleur supplémentaire en février 2012, sont antérieures aux plaintes de coupure d'eau, de sorte qu'il ne peut en être tiré argument.

Les nuisances du chantier sont établies et les photographies produites permettent d'en apprécier l'ampleur. Cela étant, au moment de la signature du bail, les locataires ont été informés de ces travaux et ont bénéficié d'une réduction de loyer pour en compenser les

nuisances. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a rejeté leurs prétentions supplémentaires à cet égard, ceux-ci n'ayant pas allégué et encore moins démontré que les nuisances subies avaient dépassé par leur ampleur ou leur durée ce qui avait été envisagé.

S'agissant des travaux de l'autre côté de la rue, c'est également à juste titre que le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient pas établi leur ampleur ni leur durée, ou que ceux-ci dépassaient ce qui était admissible en milieu urbain.

Enfin, concernant la saleté dans l'immeuble et alentours, dont les locataires se sont plaints par courriel du 16 septembre 2014, il est établi qu'une société de nettoyage passait tous les matins voire davantage, à la demande expresse de locataires. Dès lors, quand bien même il apparaît qu'il y ait eu des problèmes de saleté, ceux-ci, dus à des personnes agissant de nuit, extérieures à l'immeuble, ne sont pas inhabituels dans un quartier populaire et vivant, tel celui où se situent les locaux loués, et la bailleuse a pris toutes les mesures que l'on pouvait attendre d'elle pour qu'il y soit remédié le mieux possible. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a constaté l'absence de défaut à cet égard.

Reste à déterminer l'ampleur de la réduction de loyer devant être consentie aux locataires suite aux problèmes de température dans les locaux.

En prenant en compte les inconvénients liés à la récurrence des problèmes, nécessitant des démarches régulières auprès de la régie, de l'inconfort en résultant pour les clients et les employés du salon, mais aussi des interventions rapides de

- 22/26 -

C/27154/2015 l'entreprise de maintenance, de la canicule ayant sévi en été 2015, et de l'utilisation des sèche-cheveux qui contribuait également à la chaleur ambiante, la Cour considère qu'une réduction de loyer de 10% du 1er février 2011 (par souci de simplification, les locataires ayant requis la réduction depuis le 27 janvier 2011) au 31 décembre 2015, est équitable et conforme à la jurisprudence citée.

Ainsi, une réduction de 69'967 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2013 (date moyenne) sera octroyée aux locataires, se décomposant de la manière suivante :

- 11'529 fr. du 1er février au 16 décembre 2011, soit 10% de 131'760 /12 x 10,5
- 13'908 fr. du 17 décembre 2011 au 16 décembre 2012, soit 10% de 139'080 fr.
- 44'530 fr. du 17 décembre 2012 au 31 décembre 2015, soit 10% de 146'400 fr. /12 x 36,5

L'intimée sera donc condamnée à verser ce montant aux locataires et le jugement réformé dans ce sens.

E. 5

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir refusé de leur allouer une indemnité en application de l'art. 260 a CO.

E. 5.1

En vertu de l'article 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose louée qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une

indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

Le droit à l'indemnité prévue à l'alinéa 3 suppose la réalisation de trois conditions, à savoir que le locataire a procédé à des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée, que le bailleur a consenti par écrit à ces travaux et que ceux-ci apportent à la chose louée une plus-value considérable.

L'alinéa 3 de cette disposition est de droit dispositif, de sorte que les parties peuvent convenir à l'avance d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5).

Toutefois, si le contrat prend fin contrairement à l'attente du locataire qui était légitimé à tabler sur une plus longue durée du bail et, partant, d'amortissement de son investissement, il est conforme à l'équité d'examiner la nature des travaux effectués par le locataire afin de déterminer si une plus-value subsiste pour le

- 23/26 -

C/27154/2015 bailleur et à concurrence de laquelle il devrait indemniser le locataire, en dépit de la renonciation prévue dans le bail, du faite de l'échéance anticipée de celui-ci à laquelle les parties n'avaient pas songé (ACJC/1308/2009, AUBERT, in Commentaire pratique, BONHET/CARRON/MONTINI, 2017, N. 40a ad art. 260a CO).

E. 5.2

En l'espèce, il ressort du contrat signé par les parties que les locataires ont renoncé à toute indemnité de plus-value au sens de l'art. 260a CO, ce qu'ils ont d'ailleurs confirmé devant le Tribunal. Ce sont eux qui ont mis fin au contrat au terme des cinq ans de bail, faisant ainsi eux-mêmes obstacle à l'amortissement du coût des travaux qu'ils ont entrepris. Ils ne peuvent dès lors prétendre à une dérogation au principe de la renonciation.

De plus, comme relevé à juste titre par le Tribunal, la bailleuse a participé aux travaux à hauteur de 38'758 fr. 05 pour la rénovation du sol et pour les finitions et isolations du nouveau mur mitoyen et il n'est pas contesté que les locataires ont repris une grande partie des aménagements qu'ils avaient effectués.

Dès lors, l'appel sera rejeté sur ce point et le jugement confirmé.

E. 6.1

Le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (art. 80 al. 1 LP).

Le juge doit vérifier d'office l'identité du poursuivant et du créancier et l'identité du poursuivi et du débiteur désignés dans le titre de mainlevée, ainsi que l'identité de la créance déduite en poursuite et de la dette constatée par jugement (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 p. 446; STAEHELIN, in Basler Kommentar, SchKG I, 2ème éd., 2010, n. 29 ad art. 80 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 13 ad art. 81 LP, arrêt du Tribunal fédéral 5P.174/2005 du 7 octobre 2005 consid. 2.1). La requête en mainlevée doit ainsi être rejetée lorsque la cause de l'obligation figurant sur le commandement de payer et dans le titre de mainlevée ne sont pas identiques (STAEHELIN, Commentaire bâlois, SchKG I, 1998, n. 37 ad art. 80 LP).

E. 6.2

En l'espèce, les montants faisant l'objet des commandements de payer, poursuites nos 1 _____ et 2 _____, concernent les loyers dus antérieurement au 1er janvier 2015, alors que ceux que les locataires sont condamnés à payer aux termes du présent arrêt ont trait aux loyers dus du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015. En l'absence d'identité entre la créance en poursuite et la dette constatée par le présent arrêt, la mainlevée des oppositions faites aux commandements de payer précités ne sera pas ordonnée.

E. 7

Par souci de clarté, le dispositif du jugement querellé sera entièrement reformulé.

- 24/26 -

C/27154/2015

E. 8

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 25/26 -

C/27154/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 septembre 2017 par B _____ et A _____ contre le jugement JTBL/635/2017 rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27154/2015-2. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Condamne A _____ et B _____, conjointement et solidairement, à verser à C _____ les sommes de 159'600 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er juillet 2015, de 1'064 fr. 40 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 7 août 2014 et de 1'071 fr. 55 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 avril 2015. Condamne C _____ à verser à A _____ et B _____, conjointement et solidairement, la somme de 69'967 fr., avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er juillet 2013. Ordonne la libération en faveur de C _____ de la caution (certificat de cautionnement de bail à usage commercial, police n° 3 _____), souscrite par D _____, A _____ et B _____ en date du 18 juin 2012. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 26/26 -

C/27154/2015 Indication des voies de recours :

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

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

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

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