

# **GE\_GERICHTE ACJC/418/2023 vom 27. März 2023**

GE Cour de justice, 2023-03-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_418\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_418_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/418/2023 du 27 mars 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/418/2023 del 27 marzo 2023

## **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, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, l'appelante sollicite la modification des travaux à entreprendre dans les locaux et que soit ordonnée la pose de plaques PVC type N\_\_\_\_\_ dans les zones de circulation définies selon un plan annexé; elle conclut également à l'octroi d'une réduction de loyer de 5% depuis le 16 février 2017 jusqu'à complète exécution des travaux, en lieu et place des 12% admis par le Tribunal. A l'appui

- 15/29 -

C/1745/2017 de sa réponse et appel joint, l'intimé a conclu à la confirmation de la réduction allouée par le Tribunal pour la période du 27 janvier 2012 et jusqu'à complète exécution des travaux. Au regard du montant du loyer hors charges (5'449 fr.) et de la réduction possible au jour du dépôt de l'appel (cf. à ce propos, ACJC/1846/2019 du 16 décembre 2019 consid. 1.1), la valeur litigieuse sur cet aspect des conclusions peut se chiffrer à 75'259 fr. 45 (5/31 jours [janvier 2012] x 5'449 fr. x 12% = 63 fr. 25 + 115 mois [février 2012 à août 2021] x 5'449 fr. x 12% = 75'196 fr. 20). S'y ajoute la valeur des travaux sollicités : la solution retenue par le Tribunal a été estimée par l'expert à 62'500 fr. Il s'ensuit que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

Interjetés dans les délais prescrits et selon la forme requise par la loi, l'appel et l'appel joint sont recevables (art. 130, 131, 311 al. 1, 313 al. 1 CPC).

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 1.5**

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

## **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits nouveaux ne sont invocables que conformément aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_519/2012 du 30 avril 2013 consid. 5).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le plan produit par l'appelante (pièce 48) figure déjà dans le dossier de première instance en pièce 27 déf.; seule la mention de la surface des zones de circulation y a été ajoutée. Les nouvelles mentions apposées ne permettent pas de considérer cette pièce comme nouvelle. Elle est ainsi recevable.

- 16/29 -

C/1745/2017 Quant au courriel du 18 août 2021 adressé par l'entreprise L\_\_\_\_\_ SA à l'appelante (pièce 49), il définit des considérations techniques de cette dernière sur la mise en œuvre des travaux ordonnés par le Tribunal. Il s'agit d'une pièce nouvelle établie postérieurement au jugement et produit sans retard à l'appui du mémoire d'appel du 26 août 2021. Elle est également recevable.

## **E. 3**

décembre 2020 consid. 5.1). La remise en état des locaux n'apparaît pas possible lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, lorsque le bailleur n'a pas de prise sur le défaut, ou lorsque le coût des travaux nécessaires seraient disproportionnés (AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 12 ad art. 259b CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 48 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO, p. 197). Il s'agit de cas qualifiés d'exceptionnels (AUBERT, op. cit., n. 12 ad art. 259b CO). Le Tribunal fédéral a fait application de cette exception dans un arrêt du

### **E. 3.1.1**

A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 256 et références citées). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et

l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, ad art. 256 CO n. 10 et 28). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Le bailleur répond en principe des défauts qui lui sont imputables, même en cas de méconnaissance ou de comportement irréprochable, ou d'un défaut irréparable, puisqu'il assume une obligation de garantie en lien avec l'objet loué (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., ad art. 256 CO n. 1, 11 et 12; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009 n. 2096 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1; ACJC/572/2022 du 2 mai 2022 consid. 3.1.1).

### **E. 3.1.2**

Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (arrêt 4A\_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 4; LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 307 n. 2.3; HIGI/WILDISEN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, no 10 s. ad art. 259b CO; MATTHIAS TSCHUDI, in Das

- 17/29 -

C/1745/2017 schweizerische Mietrecht, 4e éd. 2018, no 10 ad art. 259b CO; CLAUDE ROY, in Mietrecht für die Praxis, 9e éd. 2016, p. 245 n. 11.3.5.2). Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_291/2020 du

### **E. 3.1.3**

Une réfection qui n'est efficace que durant un laps de temps limité et qui doit être répétée chaque année ou à intervalles réguliers ne saurait être qualifiée de remise en état suffisante lorsqu'il est possible de faire mieux à un coût raisonnable. En revanche, le locataire n'est pas fondé à exiger des travaux plus importants que ceux nécessaires pour remédier au défaut. Une réparation qui n'était pas propre à garantir l'étanchéité d'un avant-toit lors de fortes pluies et qui devait en outre être répétée à intervalles réguliers ne satisfait pas à l'obligation du bailleur de réparer le défaut d'étanchéité d'une toiture au-dessus d'une terrasse; un défaut d'étanchéité d'un avant-toit a été qualifié de défaut de moyenne importance ouvrant le droit à une réduction de loyer de 8% (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_628/2010 du 28 novembre 2011 consid. 3.1.1 et 3.1.2). Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie « tampon » : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à

- 18/29 -

C/1745/2017 loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, ad art. 258 CO n. 41; ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2).

#### **E. 3.1.4**

Dès qu'il est informé de l'existence du défaut, le bailleur doit y remédier de sa propre initiative et dans un délai convenable. La durée de ce délai dépend des circonstances du cas d'espèce, comme pour l'application de l'art. 107 et ss CO. Il faut tenir compte de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence, de la période de l'année, des conditions météorologiques, ou du temps nécessaire à obtenir des devis comparatifs (LACHAT/RUBLI, op.cit., p. 308 n. 2.6). Un délai de trente jours a été jugé trop court pour permettre au bailleur de remédier à pas moins de quinze défauts, pour certains relativement importants, notamment des infiltrations d'eau résultant de la chute de tuiles, un mauvais état de la chaufferie, des peintures extérieures, des volets et des ferrures, la vétusté du bloc cuisine et du séchoir, l'impossibilité d'utilisation des fenêtres, la présence de pièces de parquets affaissées ou abimées et des infiltrations d'eau dans la cave (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.3). Un délai de deux mois est jugé convenable pour remédier à un changement de tapisseries et la réfection de peintures défraîchies par l'écoulement du temps (LACHAT/RUBLI, op.cit., p. 308 n. 2.6). La détermination du délai convenable se détermine aussi par le principe suivant : plus l'intérêt objectif du locataire à l'élimination est grand (gravité du défaut) et plus le défaut est objectivement facile à éliminer, plus le délai convenable sera court (AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, ad art. 259b CO n. 7).

#### **E. 3.1.5**

Une expertise, même judiciaire, est soumise à la libre appréciation des preuves de la part du Tribunal, qui peut ainsi s'écarter de celle-ci, sur la base d'une décision motivée à ce propos (art. 157 CPC; cf. VOUILLOZ in CP-CPC, n. 18 et 19 ad art. 183 CPC; BOHNET, CPC annoté, n. 10 ad art. 183 CPC et références citées; ACJC/1172/2022 du 12 septembre 2022 consid. 1.2).

#### **E. 3.2.1**

En l'espèce, l'existence d'un défaut de la chape équipant les locaux a été admise par le Tribunal à bon droit, sans que ce point ne soit d'ailleurs remis en cause par l'appelante. L'existence de fissures, de trous et d'effritements affectant le revêtement de sol, en particulier le long des joints de dilatation au niveau des zones de circulation des engins de manutention, est établie et admise; elle résulte en outre des constats effectués par l'expert et des photographies jointes au rapport d'expertise. Ce défaut s'accompagne, selon les constats de l'expert, d'une entrave dans l'activité professionnelle de l'intimé : une attention particulière est nécessaire et des précautions doivent être prises pour éviter les trous lors du déplacement de la

- 19/29 -

C/1745/2017 marchandise et la circulation des engins de manutention utilisés par l'intimé; ces dégradations superficielles du sol rendent le nettoyage et l'entretien de ce dernier difficile et créent une gêne générale en raison de l'insécurité qu'elles suscitent à l'exploitant des surfaces quant à la possibilité de les utiliser normalement. L'intimé s'est plaint d'un ralentissement dans la manutention de la marchandise transportée dans l'atelier dû à la nécessité de contourner les zones de circulation du sol dégradées au niveau des joints de dilatation, ce qui constitue une diminution du confort dont le maintien pouvait être attendu de l'intimé lors de sa prise de possession des locaux en 2003 et la pose, à la prise du bail, d'une nouvelle chape industrielle avec double armature. Ce défaut doit être qualifié de

moyenne importance dès lors que la diminution de confort qu'il induit ne restreint que partiellement l'usage de la chose louée sans l'exclure ni le restreindre complètement. L'expert B\_\_\_\_\_ a confirmé que les réparations ponctuelles entreprises par l'appelante depuis l'année 2008 pour remédier aux défauts d'exécution et de conception de la chape réalisée en 2003, n'étaient pas adéquates pour permettre au locataire d'exploiter les locaux sans entrave, faute d'un mode de réfection immédiate convenu lors de la réapparition de dégradations. A bon droit et ce conformément à la jurisprudence, le Tribunal a retenu que les réparations ponctuelles effectuées depuis l'année 2008 n'étaient pas propres à garantir la conformité de la chape à l'affectation convenue des locaux et avaient nécessité d'être répétées à intervalles réguliers. L'appelante n'avait ainsi pas satisfait à son obligation de réparer le défaut de conception et d'exécution affectant la chape et le revêtement de sol.

### **E. 3.2.2**

L'appelante ne soulève plus, dans le cadre du présent appel, une éventuelle disproportion des coûts des travaux de remise en état préconisés dans le rapport d'expertise, et le droit de l'intimé à la remise en état de la chose, ceux-ci ayant été estimés à 62'500 fr. Elle conteste finalement le mode de remise en état du défaut ordonné par le Tribunal et qui se fonde sur la solution initiale proposée par l'expert et consistant en un « clouage » de la chape sur son support dans toutes les zones de circulation par le percement de trous et l'injection d'une résine synthétique, un colmatage et un scellement des fissures et joints, ainsi qu'une application d'un revêtement de sol à base de résine synthétique. Cette exécution permettait d'éviter une réfection totale de la chape et devait être réalisée par étapes afin que l'exploitation du locataire puisse se poursuivre; il s'agissait, aux dires de l'expert, d'un mode de réfection classique et usuel confirmé par une entreprise spécialisée en revêtements de sol (G\_\_\_\_\_ SA).

- 20/29 -

C/1745/2017 L'appelante soutient que la solution consistant à poser des plaques en PVC, de type N\_\_\_\_\_, et proposée ultérieurement par l'expert, avait été jugée adéquate par celui-ci; il pouvait être remédié aux deux difficultés identifiées par ce dernier par la pose de plaques en acier, plus dures, au niveau des passages où la charge était plus importante pour répondre au problème de la déformation résiduelle (enfouissement) du matériau sur charge, et par de simples précautions usuelles lors du maniement des engins de manutention pour gommer les inconforts de conduite liés à la différence de niveau au passage d'une plaque en acier à une plaque en PVC, la crainte que du papier s'effondre lors du passage d'une zone à l'autre étant exagérée. L'existence d'un revêtement moins homogène en surface, au niveau de la jointure des plaques, ne justifiait pas d'écarter la solution des plaques en PVC en raison des inconvénients que la solution de la résine comportait : le sol non traité sous les machines devait l'être ultérieurement en cas de déplacement de celles-ci; le fait de refaire le revêtement en résine par zones d'environ 40 à 50 m<sup>2</sup> nécessitait l'arrêt de l'activité du locataire pendant plus de six semaines, ce qui n'avait pas été pris en compte dans l'estimation des coûts faite par l'expert à 62'500 fr., toute comme la réduction de loyer qui découlerait de cet arrêt et les coûts en matière d'arrêt de l'exploitation; de plus, les zones à traiter devaient être isolées en raison de la poussière créée par le grenailage du sol, les travaux étaient très bruyants lors des forages des trous et ponçage des surfaces; en cas de réparation nécessaire du sol en résine, celle-ci était plus compliquée alors qu'une plaque PVC endommagée pouvait aisément être remplacée. Ces inconvénients et les avantages du système des plaques, dont le coût estimé pour une surface de 250 m<sup>2</sup> à 16'233 fr. 75 étaient

bien moins élevés, avaient été écartés à tort par le Tribunal qui avait opté pour la solution la plus pénible pour le locataire. L'appelante ne saurait toutefois être suivie dans son raisonnement. En effet, même si la solution des plaques PVC a été jugée adéquate par l'expert, les garanties suffisantes quant à leur déformation au passage des transpalettes et lors des tests de charge n'ont pas pu être données lors des tests effectués sur place. L'expert a confirmé une légère déformation des plaques lors de la circulation des transpalettes, mais également une légère déformation résiduelle après des tests de charges effectuées durant 30 minutes. De l'avis de l'expert, la déformation est usuellement mesurée après une mise en charge durant 2h30 si l'on tenait compte de la méthodologie décrite par les normes européennes; il n'a pas été en mesure de garantir que la pose d'une nouvelle charge était susceptible d'augmenter la déformation résiduelle, mais a été en mesure de confirmer que lors de sollicitations répétées, la déformation devait vraisemblablement augmenter. Pour pallier à cette déformation résiduelle des plaques PVC, la pose de plaque en acier a été préconisée aux endroits où la charge était importante soit sur les passages. Quant aux endroits où les engins de manutention étaient stationnés sans déplacement durant de longues périodes, l'expert a relevé que la déformation y

- 21/29 -

C/1745/2017 était la plus importante et qu'elle pouvait gêner. Aucune mesure de la déformation n'avait été prise. L'expert a néanmoins relevé qu'il ne devait pas y avoir de différence de niveau, ni de crochets entre les plaques PVC et les plaques en acier, mais a rappelé qu'il était évident que le passage entre les plaques en acier et en PVC, plus souples, pourrait susciter des inconforts de conduite des engins. L'expert a finalement conclu son audition en indiquant qu'il lui semblait nécessaire qu'un test avec des plaques PVC adaptées aux caractéristiques techniques des machines de l'intimé et sur de plus grandes surfaces, mélangeant des plaques métalliques et en PVC, soit effectué pour que le système puisse être expérimenté par l'exploitant; il manquait des exemples concrets de réalisations similaires accomplies dans les locaux du même type que ceux de l'intimé. Il a encore relevé que l'épaisseur des plaques était encore un point resté en suspens. Vu ce qui précède, il existe ainsi des réserves suffisantes sur la fiabilité du système des plaques PVC et en acier, dès lors qu'a été constatée une déformation résiduelle du matériau dans les circonstances rappelées ci-dessus - déformation qui n'a pu être mesurée -, que les tests de déformation n'ont été réalisés que sur une durée de 30 minutes, ce qui ne correspondait pas à une durée suffisante pour mesurer la réelle déformation du produit selon la méthodologie applicable, et que le passage entre les différents types de plaque s'accompagnait d'un inconfort de conduite des engins de manutention de l'intimée, dont la facilité de déplacement sur un sol plat et sans aspérité, ni différence de niveau apparaît essentielle au bon déroulement de son activité professionnelle. Les tests effectués n'ont pas permis d'aboutir à une solution présentant les garanties de fiabilité suffisantes, ce qui n'est pas le cas de la solution de la pose d'une résine. L'expert a en effet confirmé que la solution présentée dans son rapport était un mode de réfection classique et usuel dont la mise en œuvre lui avait été confirmée par une entreprise spécialisée en revêtements de sol (G\_\_\_\_\_ SA). Il permettait de créer également un revêtement plus homogène, avec une déformation sur charge insensible et n'entraînant aucun inconfort ou de problème de transition entre plaques dures et molles. Ces divers éléments suffisent pour que la conclusion du Tribunal d'opter pour la solution initiale préconisée par l'expert dans son rapport consistant à clouer la chape et à injecter une résine synthétique, soit confirmée. On ne voit pas en quoi la solution originale préconisée par

l'expert et ordonnée par le Tribunal, soit une méthode classique et usuelle, consacrerait un abus de ce dernier dans son pouvoir d'apprécier la solution la plus adéquate pour remédier au défaut constaté et assurer le bon déroulement de l'exploitation de l'intimé. Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les tests effectués sur le système des plaques PVC n'étaient pas suffisants pour confirmer leur adéquation à

- 22/29 -

C/1745/2017 répondre au défaut constaté, relevant l'existence de la déformation sur charges et les difficultés de transition entre plaques dures et molles. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera ainsi confirmé en tant qu'il condamne l'appelante à l'exécution des travaux de remise en état de la chape selon le descriptif établi dans le rapport d'expertise du 12 février 2018, point 5.6.1. En revanche, il sera fait droit à la requête de l'appelante visant à ce que les travaux puissent être exécutés dans le délai d'une année. En effet, lors des précédentes réfections effectuées, les travaux ont été exécutés durant l'été de sorte à les faire coïncider avec une période de fermeture de l'intimé. Cette souplesse permettra de diminuer la durée d'arrêt de l'activité de l'intimé et de réduire l'impact des travaux dans la bonne marche de l'exploitation. Les travaux sont en outre d'ampleur et il n'existe pas d'urgence à ce que les travaux soient effectués dans les trois mois, les entraves à l'exploitation des locaux provoquées par le défaut existant se limitant à la prise de précautions de l'intimé lors du déplacement des engins de manutention pour éviter les trous en surface et des difficultés accrues lors de l'entretien des sols, l'expert n'ayant pas relevé d'entrave majeure dans la possibilité d'exploiter les locaux. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera ainsi réformé sur ce point.

### **E. 3.3**

3.3.1.1 A l'appui de son appel joint, l'intimé estime que la notion de « zones de circulation » prévue au chiffre 1 du dispositif du jugement contesté est imprécise et qu'il doit être précisé que ces zones portent sur toutes les zones du local où circulent des machines et appareils quels qu'ils soient, de sorte à couvrir une zone où une machine à colle circulerait parfois. Cela revient à solliciter que les zones situées sous certaines machines soient également traitées dans le cadre des travaux de réfection des sols. L'intimé ne saurait être suivi sur ce point. Il résulte explicitement du rapport d'expertise du 12 février 2018, en ses points 5.8.2 et 5.8.3, que seul le traitement des surfaces circulables, représentant environ 250 m<sup>2</sup>, était nécessaire, précisant que pour permettre l'exécution de travaux par étapes et sans devoir interrompre l'exploitation, le traitement des seules zones circulables et accessibles autour des machines s'imposait. L'expert a d'ailleurs confirmé que la subsistance de zones non traitées sous les machines et installations ne provoquait aucun risque de nouveaux dégâts sur les parties réparées. Il n'apparaît ainsi pas recommandé par l'expert de traiter les zones situées sous les machines, quand bien même celles-ci se déplaceraient. La dégradation des sols trouve sa raison principale dans la détérioration des joints de dilatation et du sol en raison des très fréquents passages des transpalettes lourdement chargés dans les

- 23/29 -

C/1745/2017 zones de circulation de l'atelier. A l'évidence, les zones situées sous les machines ne peuvent être considérées comme des zones de circulation et de passage où de telles dégradations auraient été constatées. Il ne peut donc être fait droit aux conclusions de l'intimé sur appel joint. La notion de « zones de circulation » doit donc être remplacée par celle de « zones circulables et accessibles autour des machines ». 3.3.1.2 Les parties

s'accordent sur la nécessité de faire préciser par l'expert B\_\_\_\_\_ la désignation exacte de la surface d'environ 250 m<sup>2</sup> de zones circulables et accessibles autour des machines devant être traitées, moyennant un plan des locaux. Comme indiqué sous consid. 2.2 ci-dessus, le plan produit en appel (pièce 48 app.) n'est pas une pièce nouvelle, ce plan ayant déjà été produit sous pièce 27 déf. Seule la légende et la partie hachurée en gris mentionnant lesdites zones circulables et accessibles autour des machines ont été modifiées et mises en évidence unilatéralement par l'appelante. Ce plan peut néanmoins servir de plan circonstancié à l'expert B\_\_\_\_\_ pour qu'il désigne précisément les zones circulables et accessibles autour des machines devant être traitées et qui sont évoquées dans son rapport du 12 février 2018. Les parties consentant toutes deux à l'établissement de ce plan par B\_\_\_\_\_, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et précisé en ce sens que les parties s'engagent à mandater conjointement ce dernier aux fins de l'établissement de ce plan circonstancié.

3.3.1.3 Quant à l'appelante, elle sollicite encore que le descriptif de l'exécution des travaux mentionne que ces derniers doivent être organisés par étapes et sans interruption de l'exploitation dans l'atelier de l'intimé. Cette exigence apparaît inutile dès lors que, comme déjà indiqué ci-dessus (cf. 3.3.1.1), l'expert a préconisé le traitement des seules zones circulables et accessibles autour des machines précisément pour permettre l'exécution de travaux par étapes et sans devoir interrompre l'exploitation. Il s'agit en outre de points liés à la mise en œuvre des travaux qu'il n'est pas nécessaire au juge de déterminer plus précisément dans son jugement, la bailleresse restant libre d'opter pour le modus operandi des travaux qu'elle juge le plus opportun en vue de remédier au défaut.

### **E. 3.3.2**

Compte tenu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif sera annulé et modifié comme suit : « - fixation de la chape au support dans toutes les zones circulables et accessibles autour des machines qui seront désignées par l'expert B\_\_\_\_\_ sur le plan circonstancié figurant sous pièce 27 déf. et que les parties acceptent de mandater conjointement à cette fin, par percement de trous jusque dans le support et injection de résine synthétique sous basse pression, avec

- 24/29 -

C/1745/2017 écartement tous les 25 à 30 cm ». Le chiffre 1 sera confirmé pour le surplus sans autres modifications. 4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir accordé à l'intimé une réduction de loyer à compter du 27 janvier 2012. Or, ce n'était qu'en octobre 2016 que celui-ci avait requis la réfection totale de la chape, aucune déclaration de réduction de loyer n'ayant été formulée avant le dépôt de la requête devant la Commission de conciliation le 27 janvier 2017, reçue par l'appelante le 16 février 2017; il s'était donc accommodé du défaut jusque-là.

En outre, elle estime que la réduction de loyer devrait être fixée à 5% et non à 12%. 4.1 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO (en lien avec l'art. 259a al. 1 let. b) se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il

est alors 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 consid. 4.1). 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). Selon la casuistique (répertoriée notamment in AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, ad art. 259d CO n. 67 ad; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> édition, 2019, p. 316- 317), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; restaurant situé dans un immeuble dont la façade est vétuste, le sol de la cuisine en mauvais état (linoleum usé, déchiré, décollé), murs et plafonds brunis, canalisations régulièrement bouchées : 15%; soulèvement du sol et carrelage désagrégé sur 10 m<sup>2</sup> d'un restaurant de 285 m<sup>2</sup> : 15%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8%. Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO). Le cas échéant, des réductions de loyers

- 25/29 -

C/1745/2017 différenciées sont octroyées lorsque le bailleur élimine le défaut par étapes (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO). 4.2 Dans un arrêt de principe rendu en 2016, il a été jugé qu'une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). L'art. 2 CC a toutefois été réservé (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 p. 566 in fine), en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut [ATF 142 III 557 consid. 8.3.2 p. 564 et consid. 8.3.3 p. 565]). Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 p. 567). En l'occurrence, les locataires avaient exigé plusieurs fois l'élimination du défaut et avaient ainsi fait comprendre que le défaut les dérangeait (ATF 142 III 557 consid. 8.4). 4.3 En l'espèce, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle prétend que l'intimé s'est accommodé des réparations provisoires effectuées depuis l'année 2008. Il résulte du dossier que dès la fin de l'année 2005, l'intimé a interpellé l'appelante pour se plaindre notamment de l'état de la chape, qui s'effritait et présentait des fissures et trous en particulier au niveau des joints de dilation dans les espaces de circulation entre les diverses machines équipant les locaux. Un rapport établi en 2008 par E\_\_\_\_\_ SA confirmait déjà que la préparation du support sur lequel la chape avait été exécutée, n'était pas conforme aux règles de l'art et préconisait des travaux de clouage de la chape et de pose d'une résine. Diverses interventions, à la suite des interpellations du conseil de l'intimé, ont été régulièrement exécutées par l'appelante en

2008, 2009 et 2015, visant à colmater les fissures et boucher les trous. Dès le mois d'avril 2016, cette dernière a refusé d'entrer en matière sur une réfection totale de la chape réclamée par le locataire, confirmant accepter d'effectuer que des réparations ponctuelles, position qu'elle a maintenue le 22 juillet 2016. Diverses mises en demeure ont alors été adressées par l'intimé à l'appelante les 7 octobre 2016, 31 octobre 2016 et 7 décembre 2016 visant à obtenir l'élimination des défauts constatés sur la chape.

- 26/29 -

C/1745/2017 En définitive, l'intimé a exigé plusieurs fois l'élimination du défaut; il a ainsi fait comprendre que le défaut le dérangeait et l'existence d'un déséquilibre des prestations, ce qui permet d'exclure qu'il se soit accommodé de la situation et qu'un comportement contraire à la bonne foi puisse lui être reproché permettant d'exclure toute réduction de loyer avant le dépôt de la requête de conciliation le 27 janvier 2017. A bon droit, le Tribunal a admis une réduction de loyer à compter du 27 janvier 2012, date d'échéance de la prescription quinquennale visée à l'art. 128 ch. 1 CO. Les loyers étant des prestations périodiques, ils sont soumis à ce délai de prescription de 5 ans (cf. ATF 130 III 504 consid. 8.2). Selon le système prévu par l'art. 259d CO, les prétentions du locataire tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la réduction de loyer liée au défaut, qui correspond au dépôt de la demande en conciliation (cf. ATF 130 III 504 consid. 8.2), soit dans le cas d'espèce le 27 janvier 2017. S'agissant de la quotité de réduction de loyer fixée par le Tribunal, le pourcentage de 12% apparaît conforme à la casuistique. Comme déjà exposé ci-dessus, le défaut constaté est de moyenne importance et ne se limite pas à des défauts d'ordre exclusivement esthétiques, auquel cas le pourcentage de 12% aurait paru élevé. Le défaut s'accompagne en effet d'une entrave dans l'activité professionnelle de l'intimé qui s'est plaint d'un ralentissement dans la manutention de la marchandise transportée dans l'atelier dû à la nécessité de contourner les zones de circulations du sol dégradées au niveau des joints de dilatation, ce qui constitue une diminution du confort. Cette diminution de confort restreint partiellement l'usage de la chose louée. Le pourcentage de 12% alloué par les premiers juges ne prête donc pas le flanc à la critique. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc confirmé. 5. Dans son appel joint, l'intimé fait grief au Tribunal d'avoir limité la condamnation de l'appelante au paiement du trop-perçu de loyer à une période de 109 mois et 5 jours, soit du 27 janvier 2012 au 28 février 2021. Le grief apparaît fondé s'agissant du montant du trop-perçu du loyer, qui aurait dû s'étendre jusqu'à l'entrée en force du jugement. Le jugement du Tribunal permet toutefois clairement de déterminer la période de réduction accordée, si bien que l'intimé n'était pas lésé dans son droit de réclamer le trop-perçu de loyer pour la période postérieure au mois de février 2021, la réduction étant due jusqu'à la complète exécution des travaux (cf. ch. 2 du dispositif).

- 27/29 -

C/1745/2017 Ainsi, il sera fait droit aux conclusions de l'intimé sur ce point. Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera annulé et l'appelante condamnée à verser à l'intimé le trop-perçu découlant de la réduction de loyer de 12% accordée, soit la somme mensuelle de 653 fr. 90 à compter du 27 janvier 2012 et ce jusqu'à l'entrée en force du jugement querellé, comme le requiert l'intimé. Ce montant portera intérêt moratoire à 5% l'an dès le 16 février 2017 étant précisé que cette date n'est pas contestée par les parties. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant

rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 28/29 -

C/1745/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel formé le 26 août 2021 par la VILLE DE GENEVE et l'appel joint formé par A\_\_\_\_\_ le 27 septembre 2021 contre le jugement JTBL/552/2021 rendu le 22 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1745/2017-4- OSD. Au fond : Annule les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points : Ordonne à la VILLE DE GENEVE d'exécuter, dans le délai d'une année à compter de l'entrée en force du présent arrêt, dans l'atelier d'environ 442 m<sup>2</sup> loué par A\_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée du bâtiment sis no. \_\_\_\_\_ avenue 1\_\_\_\_\_ à Genève, les travaux suivants : - fixation de la chape au support dans toutes les zones circulables et accessibles autour des machines qui seront désignées sur le plan circonstancié figurant sous pièce 27 déf. par l'expert B\_\_\_\_\_, que les parties acceptent de mandater conjointement à cette fin, par percement de trous jusque dans le support et injection de résine synthétique sous basse pression, avec écartement tous les 25 à 30 cm, - colmatage et scellement des fissures et des joints, - application d'un revêtement de sol à base de résine synthétique, selon système conforme à la norme SIA 2522, chapitre C, revêtement de sol à base de résine synthétique. Condamne la VILLE DE GENEVE à verser à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu découlant de la réduction de loyer allouée, soit la somme mensuelle de 653 fr. 90, à compter du 27 janvier 2012 et jusqu'à l'entrée en force de jugement du 22 juin 2021, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 février 2017. Confirme le jugement querellé pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite.

- 29/29 -

C/1745/2017 Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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 à 15'000 fr.

## **E. 7**

septembre 2009 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3). Il s'agissait d'un défaut lié à l'absence de double vitrage à la suite de bruits provenant d'une augmentation du trafic. Le Tribunal fédéral a considéré que la dépense pour le remplacement des vitrages serait disproportionnée compte tenu du fait qu'il s'agissait d'un vieil immeuble et que le propriétaire avait l'intention de le démolir à moyen terme. Il a été alors admis l'octroi d'une réduction de loyer définitive.

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