

GE_GERICHTE C/22367/2017 vom 9. Juli 2020

GE Cour de justice, 2020-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22367_2017

FR: GE_GERICHTE C/22367/2017 du 9 juillet 2020

IT: GE_GERICHTE C/22367/2017 del 9 luglio 2020

Regeste

CO.2561.a11; CO.259a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 09.07.2020 C/22367/2017 C/22367/2017 ACJC/982/2020 du 09.07.2020 sur JTBL/572/2019 (OBL) , JUGE Recours TF déposé le 11.09.2020, rendu le 01.04.2021, DROIT CIVIL, 4A_456/2020 Normes : CO.2561.a11; CO.259a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22367/2017 ACJC/982/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU JEUDI 9 JUILLET 2020 Entre 1) Madame A_____ , domiciliée _____, 2) B_____ SARL et C_____ SA , sises _____, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2019, comparant toutes trois par Me Nicolas WYSS, avocat, place Edouard-Claparède 5, case postale 292, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elles font élection de domicile, et Monsieur D_____ , domicilié _____, intimé, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/572/2019 du 4 juin 2019, expédié aux parties le 6 juin 2019, le Tribunal des baux et loyers a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de D_____ (ch. 1 du dispositif), a condamné D_____ à verser à A_____, B_____ SARL et C_____ SA la somme de 73'300 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er septembre 2017 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). B. a. Par acte expédié le 8 juillet 2019 à la Cour de justice, A_____, B_____ SARL et C_____ SA (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, principalement, à ce qu'elles soient autorisées à consigner l'intégralité des loyers des locaux depuis le mois de septembre 2017 jusqu'à l'élimination complète des défauts, à ce que le loyer soit réduit de 100% du 1 er mars 2017 au 5 juillet 2019, à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer la totalité des loyers consignés en leur faveur et à ce que D_____ soit condamné à leur verser la somme de 63'600 fr. correspondant aux loyers payés du 1 er mars 2017 au 31 août 2017, avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er septembre 2017. b. Dans sa réponse du 10 septembre 2019, D_____ (ci-après également : le bailleur) conclut à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. d. Les parties ont été avisées le 23 octobre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. D_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève. b. Depuis le 1 er octobre 2013, E_____ SA, Centre de _____, et ses administrateurs, F_____, G_____ et H_____, louent des locaux et dépôts aux rez-de-chaussée, 1 er , 2 ème et 5 ème étages ainsi qu'au

sous-sol de cet immeuble. Ils y exploitent un centre médical _____. c. Le 16 janvier 2017, A_____, B_____ SARL et C_____ SA ainsi que D_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux d'environ 320 m² aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2022, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 120'000 fr. du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2019, à 128'004 fr. du 1^{er} février 2019 au 31 janvier 2021 et à 136'008 fr. dès le 1^{er} février 2021. Les parties ont convenu de la gratuité du loyer du mois de février 2017. Le contrat de bail contient par ailleurs notamment les « clauses particulières » suivantes : « Art. 1 La destination des locaux à l'usage d'un salon de massages est un élément essentiel du présent bail. Le locataire ne peut pas la modifier sans avoir préalablement demandé le consentement écrit du bailleur. Art. 2 [...] b) Le locataire est autorisé à effectuer, à sa charge et sous son entière responsabilité, les travaux selon les plans ci-annexés, lesquels font partie intégrante du présent bail. Il assumera l'obtention des éventuelles autorisations y relatives. c) A la demande du locataire et afin de relier les deux étages, le bailleur prend en charge la création ainsi que la pose d'un escalier interne (cf. plans annexés). [...] d) D'entente entre les parties, les travaux stipulés à l'alinéa c) ci-dessus seront réalisés simultanément avec ceux du locataire, étant précisé que tout sera entrepris pour minimiser les éventuels désagréments y relatifs. [...] f) En cas de retard dans l'exécution des travaux, le locataire renonce à toute prétention à l'égard du bailleur autre que la suppression du loyer et des charges de chauffage, si les locaux ne sont pas disponibles à la date du début du bail convenu. En revanche, le loyer sera dû en cas de retard dans l'achèvement d'éventuels travaux d'aménagement commandés ou demandés par le locataire. [...] Art. 31 En complément de l'article 12 ci-dessus, l'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est seul responsable de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. » d. A_____ n'étant pas intéressée à louer un seul étage, D_____ avait proposé la location de deux étages, offrant la mise en place d'un escalier intérieur à ses frais et moyennant participation des locataires à hauteur de 12'000 fr. Ces travaux étaient indispensables à l'exploitation du commerce des locataires (déclarations de A_____ et des témoins I_____ et J_____). e. Par courrier électronique du 7 février 2017, D_____ a transmis aux locataires un planning des travaux d'installation de l'escalier; les travaux devaient débuter le 15 février 2017 et prendre fin le 6 mars 2017. f. Par courrier du 15 février 2017, E_____ SA ainsi que F_____, G_____ et H_____ ont demandé à l'Office des autorisations de construire de leur indiquer si une autorisation de construire était nécessaire pour la réalisation des travaux projetés par A_____, B_____ SARL et C_____ SA, respectivement si une demande était en cours d'instruction. g. Par ordonnance du 15 février 2017, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles introduite le même jour par E_____ SA, F_____, G_____ et H_____ et visant à ce que le Tribunal fasse interdiction à D_____ de conclure un contrat de bail avec K_____ SARL ou tout autre tiers en vue de l'exploitation d'un salon de massage. h. Le 13 avril 2017, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE) a délivré à D_____ une autorisation de construire (APA 2_____) pour la création d'un escalier entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage. Par jugement JTAPI/1070/2017 du 10 octobre 2017, le Tribunal administratif de première instance a déclaré irrecevable le recours formé par E_____ SA, F_____, G_____ et H_____ contre cette autorisation de construire. i. Par courrier du 26 avril 2017, A_____, B_____ SARL et C_____ SA ont demandé à

D_____ de formaliser un avenant au contrat, prévoyant que le loyer serait exigible sitôt les travaux de mise en place de l'escalier effectués, en expliquant qu'elles ne pourraient pas exploiter leur activité commerciale avant d'avoir elles-mêmes terminé les travaux d'équipement. j. Par courrier du 28 avril 2017, D_____ a refusé d'entrer en matière sur cette demande, tout en relevant que malgré la formulation de l'article 2 lettre d) du contrat de bail, il allait commencer les travaux de mise en place de l'escalier, avant que les locataires ne réalisent les travaux d'aménagement, afin de « minimiser tous désagréments », comme prévu dans le contrat. k. Le 26 mai 2017, le DALE a délivré à A_____ une autorisation de construire (APA 3_____) en vue de l'aménagement d'un salon de massage érotique dans les locaux des 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____. La demande, qui avait été déposée le 30 mars 2017 avec l'accord de D_____, visait plus particulièrement la pose d'éléments sanitaires, soit trois WC, six douches, un évier et huit lavabos ainsi qu'une baignoire d'angle, et d'un sauna, de même que le déplacement d'une cloison au 4^{ème} étage. l. Par courrier du 28 juillet 2017, B_____ SARL a demandé à D_____ la restitution des loyers versés jusqu'à cette date, au motif que ce dernier n'avait pas encore installé l'escalier interne entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage des locaux. m. Par courrier du 16 août 2017, D_____ a refusé de donner suite à cette demande, exposant que le retard pris dans la création de l'escalier n'était pas dû à sa faute, mais au fait que A_____, B_____ SARL et C_____ SA ne disposaient pas de l'autorisation d'exploiter les locaux qu'elles-mêmes avaient requise. Il a précisé avoir demandé au département compétent de considérer sa demande d'autorisation de construire comme indépendante de celle des locataires, pour montrer sa volonté de tenir son engagement de réaliser l'escalier le plus vite possible. n. Par courrier du 29 août 2017, A_____, B_____ SARL et C_____ SA ont informé le bailleur qu'étant privées de l'usage de la chose louée, l'intégralité du loyer serait consignée jusqu'à droit jugé. Une mise en demeure préalable s'avérait inutile, compte tenu de l'impossibilité du bailleur de remédier aux défauts. En tant que de besoin et si cela devait être contesté, le courrier valait avis formel de mise en demeure de remédier sans délai aux défauts. Les locataires ont proposé au bailleur l'invalidation du contrat, compte tenu des éléments essentiels qui leur avaient été cachés durant les pourparlers, la résiliation du contrat pour juste motif, dans la mesure où l'affectation promise s'avérait impossible, ou, alternativement, afin de maintenir le contrat, la renonciation par le bailleur à exiger tout loyer jusqu'à ce que les locaux puissent être livrés avec l'escalier de raccordement entre les deux étages. o. A_____, B_____ SARL et C_____ SA ont consigné le loyer dès le mois de septembre 2017 (compte : 4_____). p. Par requête déposée le 29 septembre 2017 à l'encontre de D_____, A_____, B_____ SARL et C_____ SA ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en validation de consignation du loyer, en exécution de travaux, en réduction totale de loyer et en restitution du trop-perçu. q. Par jugement JTAPI/1224/2017 du 22 novembre 2017, le Tribunal administratif de première instance a déclaré irrecevable le recours formé par E_____ SA, F_____, G_____ et H_____ contre l'autorisation de construire APA 3_____ délivrée à A_____ en vue de l'aménagement d'un salon de massage érotique. r. Déclarée non conciliée le 22 janvier 2018, la requête des locataires a été portée devant le Tribunal le 21 février 2018, celles-ci concluant, principalement, à ce que le Tribunal dise qu'elles étaient autorisées à consigner l'intégralité des loyers jusqu'à l'élimination complète des défauts et que tous travaux et frais nécessaires à la mise à disposition et à la jouissance des locaux étaient à la charge exclusive du bailleur, ordonne au bailleur de procéder à ces travaux sans délai, dise que le loyer était réduit de 100% dès le

1^{er} mars 2017 jusqu'à complète élimination des défauts, condamne en conséquence le bailleur à payer aux locataires la somme de 65'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2017, ordonne la restitution de la totalité des loyers consignés en faveur des locataires et déboute le bailleur de toutes autres ou contraires conclusions. s. Dans sa réponse du 13 avril 2018, D_____ a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions, à ce qu'il soit dit et constaté que la consignation des loyers n'était pas valable et à ce que la déconsignation de la totalité des loyers en sa faveur soit ordonnée en conséquence. t. Par courrier du 30 avril 2018, A_____, B_____ SARL et C_____ SA ont formellement mis en demeure D_____ de faire procéder à l'installation de l'escalier reliant les 3^{ème} et 4^{ème} étages, conformément à l'autorisation de construire APA 2_____ au plus tard le 15 mai 2018. u. Par courrier du 3 mai 2018, D_____ a répondu qu'il refusait d'entreprendre les travaux concernés, dans la mesure où le contrat de bail prévoyait que les travaux d'installation de l'escalier devaient intervenir simultanément aux travaux d'aménagement des locaux, lesquels ne pouvaient alors être exécutés car l'autorisation y relative n'était pas entrée en force. v. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties ainsi que de témoins lors d'audiences intervenues les 15 mai, 5 juin et 11 septembre 2018. w. Les parties ont persisté dans leurs conclusions au terme de leurs plaidoiries finales et la cause a été gardée à juger le 11 décembre 2018. x. Par arrêt ATA/186/2019 du 26 février 2019, la Cour de justice a rejeté le recours interjeté le 8 janvier 2018 par E_____ SA, F_____, G_____ et H_____ contre le jugement JTAPI/1224/2017 du 22 novembre 2017. y. Par ordonnance du 30 avril 2019, le Tribunal fédéral a rejeté les requêtes d'effet suspensif et de mesures provisionnelles déposées par E_____ SA, F_____, G_____ et H_____ à l'appui du recours en matière de droit public formé contre l'arrêt ATA/186/2019 du 26 février 2019. z. Les travaux d'installation de l'escalier entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ont débuté le 7 juin 2019 et se sont achevés le 5 juillet 2019. aa. A_____, B_____ SARL et C_____ SA ont ouvert leur commerce le _____ 2019. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 1.2 En l'espèce, les dernières conclusions des appelantes en première instance portaient notamment sur le paiement d'une somme supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.3 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. 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). 2. Les appelantes ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2

En l'espèce, les pièces produites en appel sont nouvelles, dès lors qu'elles sont postérieures au 11 décembre 2018, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Elles sont dès lors recevables, de même que les faits s'y rapportant. 3. Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir considéré que le loyer était intégralement dû à compter du 10 octobre 2017 alors que les locaux étaient inexploitable après cette date en raison de l'inexécution des travaux d'installation de l'escalier reliant les 3^{ème} et 4^{ème} étages par le bailleur et de pose d'éléments sanitaires par elles, empêchés par les divers recours formés par les locataires voisins. Le Tribunal aurait dû réduire de 100% le loyer jusqu'à l'exécution des travaux par le bailleur, soit jusqu'au 5 juillet 2019, conformément au contrat de bail, en particulier à l'art. 2 let. c prévoyant que le bailleur prendrait à sa charge la création et la pose d'un escalier interne. Le Tribunal avait également procédé à une mauvaise application des règles relatives au défaut de la chose louée; il aurait dû constater l'existence de défauts au-delà du 10 octobre 2017, tant en raison de l'absence de mise en place de l'escalier qu'en raison du comportement des locataires voisins, entravant l'usage de la chose louée. Les conditions de la consignation étant par ailleurs remplies, elles devaient être autorisées à consigner l'intégralité des loyers depuis le mois de septembre 2017 et jusqu'à complète élimination des défauts. 3.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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 dans cet état. 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, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 1 ad art. 256 CO). 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, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; Lachat/Rubli, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259). 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 peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). 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, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini, 2^{ème} éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; Lachat/Rubli, op. cit., p. 322). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO 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). 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 507 consid. 4.1). 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; Lachat/Rubli, op. cit., p. 311). Au terme de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. La consignation n'est possible que lorsque le locataire exige la réparation d'un défaut; la consignation est dès lors exclue lorsque le défaut est irréparable ou n'est réparable que moyennant des frais manifestement disproportionnés (Lachat/Rubli, op. cit., p. 337).

3.2 En l'occurrence, les appelantes n'ont pas bénéficié de l'usage qui leur avait été promis et sur lequel elles pouvaient légitimement compter, l'intimé n'ayant pas installé l'escalier reliant les deux étages jusqu'au 5 juillet 2019. Il n'est pas contesté que l'intimé doit répondre du retard dans l'exécution du raccordement entre les deux étages jusqu'au 10 octobre 2017. Pour la période subséquente, à savoir du 10 octobre 2017 au 5 juillet 2019, les appelantes pouvaient légitimement, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, prétendre à l'installation de l'escalier. En effet, dans son courrier du 28 avril 2017, l'intimé a indiqué que malgré l'art. 2 let. d du contrat, selon lequel les travaux du bailleur seraient réalisés en même temps que ceux des locataires, et compte tenu du fait qu'il avait obtenu plus rapidement que les locataires son autorisation de construire, il allait débiter ses travaux avant ceux des locataires, afin de minimiser tous désagréments, conformément au contrat. En outre, dans son courrier du 16 août 2017, l'intimé a précisé avoir demandé au département compétent de considérer sa demande d'autorisation de construire comme indépendante de celle des locataires, pour montrer sa volonté de tenir son engagement de réaliser l'escalier le plus vite possible. Ce faisant, l'intimé a pris l'engagement de réaliser les travaux qui lui incombent le plus rapidement possible, indépendamment du moment où les locataires réaliseraient les leurs. Or, depuis le 10 octobre 2017 et malgré son engagement, l'intimé n'a pas réalisé les travaux litigieux. L'escalier n'ayant pas été installé, les locaux ont donc été affectés d'un défaut, du 10 octobre 2017 au 5 juillet 2019.

3.3 Reste à déterminer la quotité de réduction du loyer jusqu'au 5 juillet 2019, date d'achèvement des travaux de création et pose de l'escalier. Il ressort de l'instruction que la présence d'un escalier interne constitue une qualité promise par l'intimé et est indispensable aux locataires pour l'exploitation des locaux. L'art. 2 let. f du contrat prévoit par ailleurs que le locataire est en droit de solliciter la suppression du loyer et des charges en cas de retard dans l'exécution de travaux incombant au bailleur. Les parties n'ont jamais remis en cause la teneur, la portée et l'interprétation de cette clause, y compris en procédure d'appel. Une réduction totale du loyer du 11 octobre 2017 au 5 juillet 2019 sera donc allouée, la quotité de la réduction apparaissant par ailleurs équitable compte tenu du caractère indispensable de l'escalier entre les deux étages des locaux loués. La réduction de loyer n'étant pas demandée jusqu'au 23 juillet 2019, date à laquelle les appelantes ont réalisé les travaux d'aménagement des locaux et ouvert leur commerce, et une réduction totale du loyer étant accordée en raison de l'absence de mise en place de l'escalier, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les locaux étaient affectés d'un second défaut

résultant de l'inexécution des travaux d'aménagement à exécuter par les locataires. Finalement, l'on ne saurait retenir, à l'instar du Tribunal et de l'intimé, que la consignation était exclue car le défaut était irréparable. En effet, si le défaut ne pouvait être réparé immédiatement, car l'autorisation de construire n'était pas encore en force lors de la menace de consignation, le défaut n'était ni irréparable ni réparable uniquement moyennant des frais manifestement disproportionnés au sens de la doctrine, l'escalier ayant finalement été installé. Le fait que les locataires aient sollicité du bailleur qu'il remédie au défaut sans délai n'exclut pas davantage la consignation du loyer car il ressort des circonstances que la fixation d'un délai aurait été sans effet (art. 108 ch. 1 CO). Les conditions de la consignation étaient donc remplies. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera annulé, l'intimé condamné au paiement, en faveur des appelantes, de la somme de 63'600 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2017, correspondant à la réduction de loyer de 100% du 1^{er} mars au 31 août 2017, et les loyers consignés libérés en faveur des appelantes à concurrence du montant de 225'055 fr. 50 ([10'000 fr. x 17 mois] + [10'667 fr. x 5 mois] + [10'667 fr. / 31 jours x 5 jours]), correspondant à la réduction de loyer de 100% du 1^{er} septembre 2017 au 5 juillet 2019. 4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2019 par A_____, B_____ SARL et C_____ SA contre le jugement JTBL/572/2019 rendu le 4 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22367/2017-1-OSD. Au fond : Annule le jugement entrepris. Dit que le loyer est réduit de 100% du 1^{er} mars 2017 au 5 juillet 2019. Condamne D_____ à verser à A_____, B_____ SARL et C_____ SA la somme de 63'600 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2017. Ordonne la déconsignation des loyers consignés auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (n° 4_____) en faveur de A_____, B_____ SARL et C_____ SA à concurrence de la somme de 225'055 fr. 50, et en faveur de D_____ pour le solde. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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