

GE_GERICHTE C/2625/2015 vom 12. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2625_2015

FR: GE_GERICHTE C/2625/2015 du 12 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE C/2625/2015 del 12 dicembre 2016

Regeste

DIMINUTION DE LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; VOLONTÉ RÉELLE ;
DOMMAGES-INTÉRÊTS ; INTÉRÊT MORATOIRE | CO.18; CO.259a; CO.259d;
CO.259e; CC.8

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.12.2016 C/2625/2015

DIMINUTION DE LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; VOLONTÉ RÉELLE ;
DOMMAGES-INTÉRÊTS ; INTÉRÊT MORATOIRE | CO.18; CO.259a; CO.259d;
CO.259e; CC.8

C/2625/2015 ACJC/1621/2016 du 12.12.2016 sur JTBL/254/2016 (OBL) , MODIFIE
Descripteurs : DIMINUTION DE LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; VOLONTÉ
RÉELLE ; DOMMAGES-INTÉRÊTS ; INTÉRÊT MORATOIRE Normes : CO.18;
CO.259a; CO.259d; CO.259e; CC.8 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/2625/2015 ACJC/1621/2016 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12 DECEMBRE 2016
Entre A _____ , p.a. B _____ , _____ , Lausanne (VD), appelante d'un jugement rendu par
le Tribunal des baux et loyers le 16 mars 2016, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat,
avenue C.-F. Ramuz 60, case postale 234, 1001 Lausanne-Pully, en l'étude duquel elle fait
élection de domicile, et Monsieur C _____ , domicilié _____ , Genève et D _____ , sise
_____ , Genève, intimés, comparant par Me Eric BEAUMONT, avocat, rue De-Candolle
16, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement
JTBL/254/2016 du 16 mars 2016, reçu par les parties le 22 mars 2016, le Tribunal des baux
et loyers a condamné A _____ à payer à C _____ et E _____ , conjointement et
solidairement entre eux, la somme de 6'000 fr. (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de
toutes autres conclusions (ch. 2), et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte
expédié au greffe de la Cour de justice le 3 mai 2016, A _____ a formé appel contre ledit
jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, avec suite de frais judiciaires et
dépens, au rejet de la demande en paiement déposée le 30 avril 2015 à son encontre par
C _____ et E _____. b. Dans sa réponse expédiée au greffe de la Cour le 6 juin 2016,
C _____ et E _____ ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais judiciaires et dépens
d'appel. Ils ont formé un appel joint contre le jugement du 16 mars 2016, dont ils requièrent
l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif. Sur ces points, ils concluent, principalement, à
ce que la Cour constate que le Tribunal a violé la maxime inquisitoire et condamne
A _____ à leur payer, conjointement et solidairement, la somme de 11'700 fr. avec intérêts
à 5% l'an dès le 19 mars 2010. Subsidiairement, ils concluent à ce que la Cour dise que
E _____ n'a subi aucun dommage du fait de l'inondation, condamne A _____ à payer à
C _____ 11'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 19 mars 2010, le tout avec suite de frais

judiciaires et dépens. C_____ et E_____ produisent deux pièces nouvelles, à savoir une attestation d'inscription dans le Registre des pratiques complémentaires délivrée le 19 janvier 2009 à C_____ par la Direction générale de la santé, ainsi qu'un extrait non daté du site internet <http://biodecodage.com>. c. Dans sa réponse du 8 juillet 2016, A_____ conclut au rejet de l'appel joint. d. Dans leur réplique du 2 août 2016, C_____ et E_____ ont persisté dans leurs conclusions. e. Les parties ont été informées le 13 septembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. a. Jusqu'en août 2012, C_____ a été associé-gérant de E_____, sise à l'époque _____ à Genève et dont le but était le développement, la commercialisation de matériel, de logiciels ou de tout autre produit, ainsi que les services et les conseils en relation avec les technologies de l'information. F_____ est associé gérant de E_____, qui a modifié sa raison sociale en D_____ en mai 2016 (fait notoire). C_____ est titulaire d'une entreprise individuelle, inscrite au Registre du commerce le 16 janvier 2013 sous la raison de commerce " _____ ", dont le but est la formation pour adultes, les conseils et relations d'aide, la commercialisation, la vente, l'importation, la distribution de produits, les services notamment dans le domaine du bien-être, de la santé, de l'écologie et des technologies de l'information. b. Le 15 janvier 2007, C_____ a soumis à B_____ (ci-après : la régie) une demande de location relative à des locaux commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève. Il a mentionné qu'il était chef d'entreprise, que son employeur était E_____ et que son domicile professionnel se trouvait à _____ à Genève. c. Dans un message électronique adressé le 19 janvier 2007 à la régie, C_____ a décrit comme suit l'activité qu'il envisageait d'exercer dans les locaux précités : "achat et vente de matériel lié à la pratique de la relaxation/démonstration/ stockage" . Ledit message a été envoyé de l'adresse électronique " _____ " et C_____ s'est désigné comme consultant en informatique. d. Le 27 mars 2007, A_____, en tant que bailleuse, représentée par la régie, et "Société E_____ représentée par Messieurs C_____ et F_____ et Monsieur C_____, actuellement domiciliés _____, Genève, agissant conjointement et solidairement entre eux" , en tant que locataires, ont signé un contrat de bail portant sur une surface commerciale d'environ 30 m2 au rez-de-chaussée et un local d'environ 71 m2 au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève, pour une durée de 5 ans, du 1 er avril 2007 au 31 mars 2012, renouvelable ensuite de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation donnée par écrit au moins 6 mois à l'avance. Le bail indique sous la rubrique "Destination des locaux : Pour l'exploitation d'une société de vente et achat de matériel lié à la pratique de la relaxation, avec démonstrations et stockage" . Le loyer (charges de 1'488 fr. par an non comprises) a été fixé en dernier lieu à 13'596 fr. par an, correspondant à 1'133 fr. par mois. e. Le 19 mars 2010, une inondation dans l'immeuble a touché le local du sous-sol loué par C_____ et E_____. f. Le 23 mars 2010, C_____ a envoyé à la régie un message électronique dont la teneur est la suivante : " Voici les vidéos. On voit d'abord l'eau couler sous la porte de Mme G_____, puis l'entrée sous l'eau et la pièce du fond avec 20 cm d'eau, une vraie piscine. Ensuite, les WC de Mme G_____ qui débordent, source de l'inondation" . Le message électronique comprenait quatre pièces jointes (850 Ko, 531 Ko, 522 Ko et 537 Ko), non produites dans la procédure. g. Par courrier du 3 septembre 2010, la régie a confirmé aux locataires que l'assurance du bâtiment avait "enfin" donné son accord à l'exécution des travaux de remise en état "suite au sinistre survenu" . Ainsi, la régie chargeait le jour-même la "Maison Murs & Sols" , de remplacer le linoleum dans le " hall, pièce d'entrée " par un revêtement en PVC imitation bois, ainsi que la moquette de la pièce au sous-sol. Par ailleurs, les travaux de peinture allaient être exécutés par l'entreprise H_____. h. Par

message électronique du 30 septembre 2010, C_____ a informé I_____, de la régie, qu'il s'était rendu auprès de l'entreprise Murs & Sols le jour-même afin de "jeter un œil sur les possibilités de revêtement de sol" . Après avoir consulté toutes les options, il estimait que la régie avait "parfaitement su faire le bon choix, tant au niveau de la couleur, de la résistance du matériau que le côté "uni"" . Il remerciait I_____, de la régie, pour son " implication dans cet épineux dossier " . i. Les travaux ont été exécutés; ils ont été facturés à la bailleresse le 22 novembre 2010. C_____ admet que deux à trois semaines de retard dans l'exécution des travaux lui sont imputables, dans la mesure où il avait pris du temps pour se décider quant aux couleurs et avait manqué un rendez-vous avec la régie (interrogatoire C_____).

j. Par courrier du 11 février 2011, la régie, faisant référence à la demande d'indemnisation formulée par les locataires à la suite du dégât d'eau survenu le 19 mars 2010 dans les locaux loués, a indiqué à ceux-ci que " selon les pratiques d'indemnisation dans les dossiers de dégâts d'eau résultant de jurisprudences, un 15% de dédommagement prorata temporis [était] alloué . Le calcul s'était "porté sur la durée du sinistre, soit du 19 mars 2010 (début du sinistre) au 22 novembre 2010 (date de facturation), ainsi que sur la surface touchée correspondant au 70% de la superficie totale" . Le calcul tenait compte de l'intégralité de la période, sans déduction des périodes imputables au locataire ("rendez-vous manqués, tergiversations des choix des matériaux etc.") . La totalité du loyer pour ladite période (248 jours) s'élevait à 9'199 fr. (1'133 fr. par mois d'avril à octobre 2010, 475 fr. pour mars 2010 et 793 fr. pour novembre 2010). Le 70% de ce montant représentait 6'439 fr., dont le 15% représentait 965 fr. 85. Pour permettre à la régie de payer ce dernier montant, les locataires étaient invités à lui faire parvenir leurs coordonnées bancaires. Par ailleurs, la régie indiquait aux locataires qu'ils avaient la possibilité de déclarer leur perte d'exploitation à leur compagnie d'assurance professionnelle, laquelle couvrait ce risque. La régie espérait avoir donné satisfaction aux locataires et attendait de leurs nouvelles. La bailleresse n'a pas versé aux locataires le montant ainsi calculé. k. Le 8 avril 2011, les locataires ont écrit à la régie que la proposition d'indemnisation précitée n'était pas acceptable, car "durant 248 jours, 70% du local était inutilisable" . Comme la régie avait pu le constater elle-même, "suite à l'inondation, le revêtement de sol était moisi, les murs suintaient d'humidité et une très mauvaise odeur persistait. Dans ces conditions, inutile d'espérer pouvoir utiliser cette partie du local avant réfection et travaux complets 'assainissement" . Pour cette raison, les locataires réclamaient une indemnisation de 6'439 fr. correspondant aux 70% de 9'199 fr., soit de l'intégralité du loyer de la période indiquée par la régie. l. De mars à août 2012, les locataires ont sous-loué les locaux de _____ à l'école _____ (interrogatoire C_____). Le bail a été transféré à compter du 1 er septembre 2012 à J_____ et à K_____. m. Le 4 février 2013, C_____ a, à nouveau, réclamé à la bailleresse le versement de la somme de 6'439 fr. Il a indiqué qu'alors qu'il était titulaire du bail des locaux commerciaux sur deux niveaux à _____, ces surfaces avaient été inondées et, ne pouvant plus les utiliser dans le cadre de son activité, il avait été "contraint en urgence de trouver une alternative de sous-location chez un confrère" . n. Par acte déposé en conciliation le 5 février 2015, ayant fait l'objet d'une autorisation de procéder délivrée le 30 mars 2015 et porté devant le Tribunal le 30 avril 2015, C_____ et E_____ ont conclu, principalement, à la condamnation de la bailleresse à leur verser, solidairement entre eux, la somme de 11'700 fr. (9'199 fr. de réduction de loyer et 2'501 fr. de différence avec le loyer des locaux de remplacement) avec intérêts à 5% dès le 19 mars 2010 et, subsidiairement, à la constatation de ce que E_____ n'avait subi aucun dommage du fait de l'inondation et à la condamnation de A_____ à payer à C_____ 11'700 fr. avec intérêts à 5% dès le 19 mars 2010. n.a Ils

ont allégué que le 19 mars 2010, les locaux avaient été inondés et rendus inutilisables jusqu'au 22 novembre 2010 (allégué 3), que C_____ avait filmé l'inondation et envoyé plusieurs vidéos par courriel à la régie le 23 mars 2010 (allégué 4), que même si seulement le sous-sol avait été touché, la surface restante était inexploitable (allégué 5), que C_____ exerçait en qualité d'ortho-bionomiste et qu'il était contraire à la santé de ses patients de les traiter dans un endroit insalubre (allégué 6), que même après l'évacuation de l'eau, le sol était moisi, les murs suintaient l'humidité et une mauvaise odeur persistait, de sorte qu'aucun patient ne pouvait recevoir des soins dans de telles conditions (allégué 7). Les locataires ont proposé, à l'appui desdites allégations, les moyens de preuve suivants : pour l'allégué 3, la lettre de la régie du 11 février 2011 et l'audition des parties, pour l'allégué 4, la lettre de C_____ à la régie du 23 mars 2010, pour l'allégué 5, la lettre de la régie au locataire du 11 février 2011 et l'audition des parties, pour l'allégué 6, l'extrait du Registre du commerce de l'entreprise individuelle exploitée par C_____ et pour l'allégué 7, la lettre des locataires à la régie du 8 avril 2011, la lettre de C_____ à la régie du 4 février 2013 et l'audition des parties. n.b Par ailleurs, les locataires ont allégué que C_____ avait dû trouver une solution d'urgence en sous-louant des locaux à des confrères, soit à L_____ et à M_____ (allégué 8) et que pour les deux sous-locations, C_____ avait payé en espèces aux locataires principaux précités la somme de 11'700 fr. pour les mois de mars à novembre 2010. A l'appui de leur allégué 8, les locataires ont produit une facture du 31 décembre 2010 de L_____ concernant la location d'une salle de cours à _____ à _____ (GE), pour les mois de mars à novembre 2010, pour un montant de 6'300 fr., une facture ayant le même objet mais établie le 11 mars 2015, avec en annexe une copie du passeport de L_____, une attestation du 29 janvier 2014 par laquelle M_____, ostéopathe, déclare avoir reçu 5'400 fr. pour la location d'une salle de thérapie de mars à décembre 2010 et une attestation de M_____ du 25 février 2015 ayant une teneur identique, mais comprenant en annexe une copie de sa carte d'identité. Par ailleurs, à l'appui de leurs allégués 8 et 9, les locataires ont sollicité l'audition des parties et les témoignages de L_____ et de M_____. o. Dans sa réponse du 17 août 2015, la bailleresse a conclu au rejet de la demande. Elle a contesté les allégués 3 et 5 à 9 des locataires. Elle s'en est rapportée à la pièce produite par ceux-ci en relation avec l'allégué 4 de la demande. Par ailleurs, la bailleresse a allégué que le dégât d'eau survenu le 19 mars 2010 n'avait pas entravé la jouissance des locaux par les locataires, qui n'avaient ainsi droit à aucune indemnisation. Par ailleurs, elle avait soumis le 11 février 2011 une proposition d'indemnisation aux locataires, à bien plaisir et sans reconnaissance de responsabilité (allégués 33 à 35). A ce sujet, la bailleresse s'est référée à son courrier du 11 février 2011 aux locataires et a sollicité l'interrogatoire de la bailleresse, soit pour elle N_____, l'un de ses deux administrateurs. Enfin, la bailleresse a allégué que les locaux remis à bail n'étaient pas destinés à accueillir des patients en vue d'un quelconque traitement, mais uniquement à exploiter une société d'achat et de vente de matériel lié à la pratique de la relaxation (allégué 41). p. Lors de l'audience du 12 octobre 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire de C_____. Le locataire a déclaré qu'à la conclusion du bail, il avait préféré que soit inscrite comme destination des locaux l'activité poursuivie par E_____. En effet, il n'était pas certain que son "activité de patientèle allait marcher" . A cette époque, il venait d'obtenir son autorisation de pratique dans le domaine de l'ortho-bionomie, dérivé de la physiothérapie. Son interlocuteur au sein de la régie savait qu'il souhaitait développer de la patientèle, mais il lui avait dit d'inscrire une clause de destination des locaux qui soit crédible, soit en rapport avec une activité qui fonctionnait déjà. Le Tribunal lui a demandé

pourquoi en début d'audition il avait dit que la bailleresse n'était probablement pas au courant de son activité avec la patientèle. A ce sujet, le locataire a expliqué avoir compris que le Tribunal se référait à des documents écrits émanant de la bailleresse. Par ailleurs, dans son esprit, les termes "pratique de la relaxation" incluaient le traitement de la patientèle. Le locataire a déclaré que le rez-de-chaussée servait comme salle d'attente et le sous-sol comme local de pratique pour la patientèle, ainsi que comme lieu de stockage. Il a enfin exposé que le sinistre du 19 mars 2010 avait été causé par de l'eau qui avait coulé des WC défectueux du voisin et qui était passée sous la porte du local du sous-sol. Le sinistre avait concerné uniquement le sous-sol. Le locataire n'a pas été interrogé au sujet de l'étendue des dégâts causés au sous-sol. q. Sur demande du Tribunal, C_____ a produit son compte d'exploitation 2010, établi le 4 octobre 2011, ainsi que son compte d'exploitation 2011, établi le 31 août 2012. Le premier comprend une rubrique "Location salles (_____ + _____)" de 14'000 fr. Le locataire a écrit au Tribunal que ce montant était supérieur aux sommes totales versées à M_____ et à L_____, dans la mesure où il avait "parfois dû louer une salle à _____". Le second comprend un poste "Location salles (_____, _____)" de 15'040 fr. Les deux comptes d'exploitation comprennent également une rubrique "loyer bureau" de 4'200 fr. Ils ne font pas mention du loyer des locaux de _____. r. Lors de l'audience du 27 janvier 2016, le Tribunal a procédé à l'audition comme témoin de O_____, qui travaillait depuis 2011 à la régie en qualité de gérante. Elle s'était occupée de la conclusion du bail avec les locataires. Elle n'avait pas de souvenir précis des pourparlers contractuels. Elle avait discuté plusieurs fois par téléphone avec C_____, qui lui avait indiqué que sa société voulait vendre des appareils de relaxation et qu'il allait procéder à des démonstrations pour vendre ces appareils avec des patients. Cela devait se faire en principe au sous-sol. Après réflexion, le mot "client" lui avait semblé plus approprié que le mot "patient". Elle avait utilisé ce dernier mot sans doute par association d'idées avec le terme "appareil de relaxation". s. A l'issue de l'audience du 27 janvier 2016, la bailleresse a sollicité l'audition de I_____, de la régie, qui s'était occupé de la partie technique après l'inondation, au sujet de l'étendue de la surface affectée par celle-ci. Les locataires n'avaient pas de mesures supplémentaires d'instruction à requérir, sous réserve des deux personnes qui leur avaient sous-loué des locaux, "à supposer que ce point soit contesté". Par ailleurs, les locataires se sont opposés à l'audition de I_____, dans la mesure où la régie avait admis, dans son courrier du 11 février 2011, que la surface atteinte était de 70%. Il restait seulement à déterminer si celle-ci était en fait de 100% comme ils le soutenaient, ce qui pouvait être jugé en l'état puisqu'il était admis que les locaux étaient inondés en sous-sol et qu'ils devaient servir à "accueillir des clients sur des appareils de relaxation". t. Dans leurs plaidoiries écrites du 24 février 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions, sans solliciter d'autres actes d'instruction. u. Dans le jugement du 16 mars 2016, le Tribunal a considéré que l'existence et l'étendue du sinistre du 19 mars 2010 avaient été reconnues par la régie, auxiliaire de la bailleresse, dans son courrier du 11 février 2011. Le sinistre avait nécessité, de l'aveu même de la bailleresse, une remise en état des locaux loués, de sorte qu'il fallait retenir que le sous-sol avait été inutilisable durant la période du 19 mars au 22 novembre 2010. Dans la mesure où C_____ avait toutefois admis que deux à trois semaines de retard dans l'exécution des travaux lui étaient imputables, le Tribunal, statuant en équité, a limité la période de réduction du loyer du 19 mars au 31 octobre 2010, soit une période de 227 jours. Les locataires n'avaient pas apporté la preuve que les locaux du rez-de-chaussée avaient également été inexploitable. Par ailleurs, il n'avait pas été établi que les locaux loués étaient destinés à accueillir une activité

d'ortho-bionomie impliquant l'accueil de patients. Dans ces conditions, la réduction de 100% ne pouvait concerner que la part de loyer correspondant au sous-sol. La bailleresse devait ainsi aux locataires, pris conjointement et solidairement dans la mesure où ils apparaissaient comme colocataires sur le bail, la somme de 6'000 fr. (227 jours à 37 fr. 75 par jour (1'133 fr. : 30 jours) x 70%). Les locataires ne pouvaient réclamer des intérêts sur leur créance en remboursement du trop-perçu de loyer que dès l'entrée en force du jugement réduisant le loyer. Ils ne pouvaient pas prétendre à l'allocation d'intérêts moratoires à compter du 19 mars 2010. Enfin, les locataires n'avaient pas établi que les conditions d'octroi de dommages et intérêts étaient remplies. L'exécution régulière du contrat ne permettait pas à C_____ de recevoir des patients. Aucun lien de causalité entre le défaut et le préjudice allégué (coût de la sous-location de locaux durant la période concernée) ne pouvait être retenu.

EN DROIT 1. Dans la mesure où la locataire a modifié sa raison sociale, il sied préalablement de rectifier la qualité de celle-ci. 2. 2.1 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, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, au dernier état des conclusions de première instance, la valeur litigieuse était de 11'700 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 2.2 La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). En l'espèce, les locataires ont formé un appel joint dans leur réponse du 6 juin 2016. L'appel joint est ainsi recevable. Par souci de simplification, la bailleresse sera désignée ci-après comme l'appelante et les locataires comme les intimés. 2.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3). 2.4 Compte tenu de la valeur litigieuse ne dépassant pas 30'000 fr., le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC), ainsi qu'à la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). Ladite maxime a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 et les réf. citées). Il appartient ainsi aux parties de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (ATF 141 III 569 consid. 4.3.2). 3. L'art. 317 al. 1 let. b CPC empêche le justiciable de se prévaloir en appel de faits ou moyens de preuve qu'il aurait pu présenter en première instance s'il avait fait

preuve de la diligence requise. L'art. 317 CPC s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2). En l'espèce, les deux pièces nouvelles déposées par les intimés, comme les faits qui en résultent, sont irrecevables. En effet, ceux-ci, s'ils avaient fait preuve de la diligence requise, auraient pu présenter en première instance toutes les explications et les pièces relatives à l'activité exercée par le locataire. Lesdites pièces ne sont en tout état pas déterminantes pour la solution du litige.

4. Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir nié que les locaux loués étaient destinés à recevoir et traiter des clients (ou patients) du locataire.

4.1 Lorsqu'il est amené à qualifier et à interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_533/2012 du 6 février 2013 consid. 2.3). Cette intention s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b), parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, en particulier le comportement des parties (ATAF 132 III 626 consid. 3.1; ATF 118 II 365 consid. 1 = JdT 1993 I 362; arrêts du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2 et du 8 novembre 1995 consid. 3a, publié in SJ 1996 p. 549; Winiger, Commentaire romand CO I, 2ème éd., 2012, n. 34 ad art. 18 CO). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 131 III 606 consid. 4.2; ATF 130 III 417 consid. 3.2). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 130 III 417 consid. 3.2; ATF 129 III 118 consid. 2.5; ATF 128 III 265 consid. 3a).

4.2 En l'espèce, le contrat stipule que les locaux sont destinés à l'exploitation d'une société de vente et achat de matériel lié à la pratique de la relaxation avec démonstrations et stockage. Cette formulation reprend celle proposée par écrit avant la conclusion du contrat par le locataire. Celui-ci a déclaré qu'à l'époque, il n'était pas certain de pouvoir développer une patientèle, puisqu'il venait d'obtenir son autorisation de pratique dans le domaine de l'ortho-bionomie. Aucune mention à une activité de soins aux clients ou aux patients ne figure dans le message électronique du 19 janvier 2007 du locataire à la régie ou dans le bail. La déclaration du locataire, selon laquelle son interlocuteur au sein de la régie lui aurait indiqué d'inscrire une clause de destination des locaux qui soit crédible, soit en rapport avec une activité qui marchait déjà, n'est pas établie. Elle est contredite par le témoignage de O_____, qui a déclaré que le locataire lui avait annoncé, avant la signature du bail, que sa société voulait vendre des appareils de relaxation, ce qui nécessiterait des démonstrations destinées à des clients. Enfin, contrairement à ce qu'il a déclaré, le locataire n'a pas proposé d'inscrire dans le bail comme destination des locaux le but de la colocataire, dont il était associé gérant à l'époque. Les locataires ne fournissent aucun élément sérieux permettant de penser que la clause contractuelle sur la destination des locaux ne traduit pas la volonté réelle des parties. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les locaux n'étaient pas destinés au traitement de clients (ou de patients). Les parties ont prévu qu'ils serviraient à stocker du matériel, notamment des appareils de relaxation, et à effectuer

des démonstrations dudit matériel en vue de le vendre. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les intimés, il n'appartenait pas au Tribunal de procéder à des actes d'instruction supplémentaires au sujet de la destination des locaux, de sorte qu'il n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale (cf. ci-dessus consid. 2.4). Les griefs des intimés sont ainsi infondés. 5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les locataires ont été empêchés d'user des locaux loués conformément au contrat durant la période du 19 mars au 31 octobre 2010. Les intimés soutiennent qu'en raison de l'inondation, ils auraient dû être exonérés du paiement de tout le loyer durant la période du 19 mars au 22 novembre 2010. 5.1

Conformément aux art. 259a et ss CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle de loyer. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'article 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction de loyer et la consignation du loyer. La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : 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, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. 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). Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout le loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux est temporairement impossible ou difficile à l'excès, ou bien lorsqu'il crée un danger sérieux pour la santé du locataire (insalubrité, etc.). La santé englobe non seulement la santé physique, mais également la santé psychique et nerveuse (bruit intense, trépidations, etc.; Lachat, le bail à loyer, 2008, p. 257). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 précité, consid. 4.1). Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décolllement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à

endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998).

5.2 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.3). Il appartient au locataire d'apporter la preuve de l'existence et de l'étendue du défaut qu'il allègue.

5.3 En l'espèce, il est admis que le 19 mars 2010, un dégât d'eau a touché le sous-sol des locaux loués. Ce sinistre a nécessité l'exécution de travaux de remise en état, à savoir le remplacement du linoléum du hall d'entrée au sous-sol et de la moquette du sous-sol, ainsi que des travaux de peinture. Il ne s'agit donc pas d'un menu défaut. La bailleresse a choisi d'attendre l'obtention de l'accord de son assurance-bâtiment avant de faire exécuter les travaux précités, ce dont elle a informé les locataires le 3 septembre 2010. De mars à septembre 2010, les locataires ne se sont jamais plaints auprès de la bailleresse du fait qu'il était urgent d'effectuer des travaux pour pouvoir utiliser les locaux conformément à leur destination. Dans son courrier du 11 février 2011 aux locataires, la bailleresse, par l'intermédiaire de sa représentante, a admis que les dégâts intervenus justifiaient une réduction du loyer. Contrairement à ce qu'elle soutient, elle n'a pas indiqué, dans ledit courrier, qu'elle formulait une proposition d'indemnisation à bien plaisir et sans reconnaissance de responsabilité. En effet, sans réserve ni condition, elle a invité les locataires à lui communiquer leurs coordonnées bancaires pour le versement du montant calculé. En revanche, la bailleresse n'a pas admis que les défauts justifiaient d'exonérer les locataires du paiement de toute la part de loyer afférente aux 70 m² du sous-sol. Elle a estimé que lesdits défauts justifiaient une réduction de 15% de ladite part pour la période du 19 mars au 22 novembre 2010, soit 965 fr. 85. Il appartenait aux intimés d'apporter la preuve du fait que la perturbation atteignait une telle intensité que l'intégralité du loyer devait être supprimée. Pour ce faire, ceux-ci n'ont sollicité l'audition d'aucun témoin et se sont bornés à produire des correspondances rédigées par le locataire, lesquelles ne peuvent ainsi être considérées que comme des allégations de partie (cf. partie en fait, let. C. n.a et n.b). Les documents émanant de la régie ne permettent pas de déterminer l'intensité de la perturbation. De plus, l'interrogatoire du locataire n'a pas porté sur la durée de l'inondation et l'étendue des dégâts. Par conséquent, la réduction de loyer doit être calculée sur la base de la casuistique rappelée ci-dessus. Dans la mesure où l'état des revêtements du sol et des peintures après l'inondation et l'élimination de l'eau n'a pas été établi, mais qu'il est prouvé que ceux-ci ont dû être refaits, une réduction de 15 % est adéquate et correspond d'ailleurs au pourcentage admis par la bailleresse dans son courrier du 11 février 2011. L'appelante a proposé de verser une indemnité pour la période du 19 mars au 22 novembre 2010, sans tenir compte du comportement des locataires, de sorte que la somme de 965 fr. 85 sera allouée aux intimés. Le jugement attaqué sera modifié en conséquence.

6. Les intimés reprochent au Tribunal de leur avoir refusé des dommages et intérêts.

6.1 Aux termes de

l'article 259e CO, si, en raison du défaut de la chose louée, le locataire a subi un préjudice, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice, ainsi que d'une faute du bailleur (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 259e CO). Il s'agit de réparer l'intérêt positif du locataire, c'est-à-dire l'intérêt à l'exécution régulière du contrat. Le locataire doit être replacé dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat avait été correctement exécuté (Bohnet/Montini, op. cit., n. 6 ad art. 259e CO). Selon la jurisprudence, le rapport de causalité est adéquat lorsque l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement. Le lien de causalité naturelle existe lorsque le fait dommageable est une condition nécessaire (condition sine qua non) de la survenance du préjudice (Bohnet/Montini, op. cit., n. 12 et 13 ad art. 259e CO)). Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'il en a subi un préjudice. La faute du bailleur est présumée et il lui appartient de prouver qu'il n'en a commis aucune (Lachat, op. cit., p. 262 ss).

6.2 En l'espèce, les locataires font valoir qu'ils auraient subi un dommage en raison du fait que le locataire a dû sous-louer des locaux à des confrères pour recevoir des clients (ou patients). Les locaux n'étaient pas destinés au traitement de patients ou à la pratique de l'ortho-bionomie. Les intimés n'ont pas établi qu'en raison des dégâts et avant la réalisation des travaux de remise en état des locaux loués, il était exclu de stocker du matériel au sous-sol et d'y effectuer des démonstrations des appareils à vendre. Aucun témoin n'a été entendu à ce sujet et les intimés, assistés d'un avocat, se sont même opposés à l'audition du collaborateur de la régie qui aurait pu fournir des précisions à cet égard. La relation de causalité entre le dégât d'eau du 19 mars 2010 et la sous-location d'autres locaux durant la période en question n'est pas prouvée. D'ailleurs, comme le Tribunal l'a relevé à raison, le locataire a continué à sous-louer lesdits locaux en 2011, alors que les travaux de remise en état avaient été exécutés. Le jugement attaqué sera ainsi confirmé sur ce point.

7. Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir assorti le montant alloué des intérêts moratoires à compter du 19 mars 2010, date de survenance du sinistre. En cas de réduction de loyer fondé sur l'art. 259a CO, le bailleur doit des intérêts moratoires dès l'entrée en force du jugement accordant la baisse de loyer ou plus précisément dès la mise en demeure qui le suit (Lachat, op. cit., note 117, p. 262; Conod, Action en répétition de l'indu, qualité pour défendre et prescription, in CdB 2005/4, p. 102). Ainsi, la bailleuse ne doit pas l'intérêt moratoire à partir du 19 mars 2010. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

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 par l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Rectifie la qualité de E_____, devenue D_____. A la forme : Déclare recevables l'appel principal interjeté le 3 mai 2016 par A_____ et l'appel joint interjeté le 6 juin 2016 par C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/254/2016 rendu le 16 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2625/2015. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne A_____ à verser à C_____ et à D_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 965 fr. 85. Confirme ledit jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres

conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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