

GE_GERICHTE C/27061/2019 vom 12. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27061_2019

FR: GE_GERICHTE C/27061/2019 du 12 février 2025

IT: GE_GERICHTE C/27061/2019 del 12 febbraio 2025

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel hors charges s'élève à 50'000 fr. Le montant de la réduction de 100% sur la période du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2023 dépasse la somme de 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits, en omettant de retenir divers éléments pourtant dûment allégués et produits à la procédure.

E. 2.1

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. 2.2

En l'espèce, la Cour n'est pas limitée à l'arbitraire dans l'examen de l'établissement des faits. Les éléments de faits que l'appelante considère comme constatés de manière inexacte ou insuffisante par le Tribunal ont, sur la base des actes et pièces de la procédure – étant

rappelé que celle-ci revêt la forme simplifiée –, été intégrés dans la partie EN FAIT du présent arrêt dans la mesure utile. Il en va ainsi en particulier du planning des travaux produit par les intimés et qui a fait l'objet d'un allégué, qui toutefois ne reprend pas en détail les dates prévues pour chaque étape des travaux. La présente procédure étant simplifiée, les critères d'admission des pièces et des allégués en lien avec celles-ci doivent être admis de manière plus souple. Toutefois, les dates auxquelles les travaux étaient prévus relèvent d'un planning qui ne permet par conséquent pas de déterminer quand les travaux ont effectivement été réalisés. Dès lors, il a été tenu compte de ce document dans la mesure de sa pertinence. L'appréciation des éléments de fait établis relève en revanche du droit et sera traitée ci-dessous dans le cadre de l'examen du second grief formulé par l'appelante.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve en procédant à une appréciation erronée des preuves administrées et en retenant que la preuve avait été apportée par les intimés que l'existence d'un défaut de portance du sol rendait impossible l'usage des locaux. En particulier, le rapport d'expertise concluait qu'un risque de rupture existait si l'exploitation du restaurant nécessitait une charge utile de 500 kg/m², ce qui a contrario permettait de conclure que tel n'était pas le cas en l'espèce, la nécessité de pouvoir faire usage d'une telle charge utile n'ayant été ni alléguée ni démontrée dans le cadre de la procédure.

E. 3.1

À 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 (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256). 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, n. 10 et 28 ad art. 256 CO). 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). Les parties peuvent conclure un contrat de bail portant sur des locaux bruts ou "nus" ("Rohbaumiete"). Un tel bail, qui est courant pour les locaux commerciaux, prévoit la remise par le bailleur des locaux à l'état brut, à charge pour le locataire d'effectuer les travaux d'aménagement nécessaires. Il est atypique dans la mesure où, en principe, la délivrance de la chose louée dans l'état approprié à l'usage convenu suppose que les locaux soient aménagés de manière à être utilisables par le locataire dans le but prévu dans le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Dans le cadre de locaux loués « nus » le bailleur livre des locaux non équipés ne comportant que les amenées de flux (eau, électricité, gaz). Il incombe au locataire, à ses frais, de terminer l'aménagement des lieux (décoration et agencement) et de se procurer les installations (cuisines, chambres froides etc.), ainsi que le mobilier et le matériel indispensable à l'exploitation. La location de locaux nus impose au locataire un usage inférieur à la norme. En effet, la location de locaux destinés à un café ou un restaurant

présuppose, en règle générale (art. 256 al.1 CO), qu'ils soient aptes à recevoir une telle activité, sans que le locataire ait à assumer par exemple des travaux de peinture, ni à acquérir les installations de base (cuisinière, frigos, sanitaires aptes à fonctionner etc.). Selon la jurisprudence et une partie de la doctrine, un tel usage des locaux inférieur à la norme n'est contractuellement admissible, au vu de l'art. 256 al. 2 CO (caractère semi-impératif de la règle obligeant le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée) que s'il en a été tenu compte de manière reconnaissable sur le plan économique, en particulier dans la fixation du loyer (ACJC/200/2016 du 15 février 2016 consid. 3.2; Lachat, Le bail des cafés et des restaurants, 18^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 243; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_817/2014 du 25 août 2015 consid. 2.3.1). Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, il appartient en principe au bailleur de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu, toute dérogation à cette règle étant nulle si elle est prévue au détriment du locataire de locaux commerciaux (art. 256 al. 2 CO). Eu égard à l'usage convenu, l'état des locaux devait permettre de recevoir en toute sécurité le nombre de clients maximal envisagé dans le bail; cela suppose que les locaux disposent, pour la capacité d'accueil prévue, des issues de secours conformes aux prescriptions administratives (cf. Wessner, L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, n. 138 p. 112 s.). En tout état de cause, le respect des exigences de sécurité appartient à l'état approprié à l'usage convenu que le bailleur doit maintenir (cf. Montini/Bouverat, in Droit du bail à loyer, 2^{ème} édition 2017, n. 39 ad art. 256 CO p. 117). Toute dérogation sur ce point tombe sous le coup de l'art. 256 al. 2 CO. Cela signifie que même si le bail porte sur des locaux bruts, le locataire doit pouvoir compter sur un aménagement de base, comportant par exemple les escaliers et les ascenseurs (Knoepfler/Ruedin, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, in 13^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 8 s.), mais également les issues de secours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.2). Conformément aux art. 259a et 259d 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 pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (Hohl, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; Jeandin, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). Le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation se fait tant sur chaque moyen de preuve que sur le résultat global.

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'expertise réalisée par R_____, avait confirmé les constats de l'ingénieur N_____, à savoir que la portance n'était pas aux normes pour l'exploitation d'un restaurant, ni conforme aux qualités promises par l'appelante dans le contrat de bail (qui était aux termes de ce dernier au sous-sol de 1'000 kg/m², selon SIA : selon besoins et au rez-de-chaussée dans la salle du restaurant de 200 kg/m², selon SIA en vigueur 3 kN/m²). La portance ne permettait pas que les locaux accueillent tout type d'équipement pour l'exploitation d'un restaurant. La situation a été considérée par l'ingénieur N_____ comme de loin non conforme aux normes en vigueur. En particulier, la charge utile restante n'était que de 145 kg/m² pour la zone cuisine et quasi nulle pour la salle de restaurant dans son ensemble. L'expertise a déterminé qu'en-dehors de la zone 1 (monte-charge), les charges utiles admissibles allaient de 32 kg/m² à 155 kg/m², ce qui ne correspondait ni à la charge utile pour un restaurant (de 500 kg/m²), ni ne permettait de recevoir tout type d'équipement pour l'exploitation d'un restaurant. La rupture théorique des solives était susceptible de se produire pour des charges effectives supérieures de 35 à 50% à celles relevées pour les différentes zones. L'expert a ajouté que si l'exploitation du restaurant nécessitait une charge utile de 500 kg/m² (ce qui n'était effectivement jamais ou rarement le cas), le risque de rupture existait, ces dernières considérations pouvant être source de doutes. Il n'en reste pas moins que les charges utiles constatées sont très inférieures aux normes, de même qu'en-dessous des qualités promises dans le contrat de bail et qu'un risque de rupture théorique existait dès 35 à 50% de charges effectives supérieures, soit bien moins que 500 kg/m². Dès lors, au vu de ces constats et indépendamment de la question de savoir si la charge effective atteignait ou non 500 kg/m², l'existence d'un défaut, matérialisé tant par le risque de rupture théorique que par l'inadéquation des locaux à l'usage convenu dans le contrat de bail, est établie, en particulier au moyen d'une expertise judiciaire. Dès lors, l'appréciation du Tribunal selon laquelle la preuve avait été apportée par les intimés que l'existence d'un défaut de portance du sol était constitutif d'un défaut de la chose louée se base sur des éléments de faits prouvés et qui emportent la conviction. Dès lors, la décision du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique sous cet angle. Le défaut s'étend à l'ensemble des locaux qui sont exploités comme un tout et ne peuvent faire l'objet d'utilisations séparées. Dès lors, une distinction entre les différentes zones n'est en pratique pas compatible avec une utilisation normale des locaux dans le cadre d'un restaurant. Dès lors, une réduction de loyer partielle n'est pas compatible avec les considérations qui précèdent. Le grief de l'appelante sera dès lors rejeté.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir mal interprété le contrat de bail et la volonté des parties en considérant que la problématique du défaut de portance du sol était constitutive d'un défaut grave rendant impossible l'exploitation d'un restaurant. Elle soutient que les intimés, ayant expressément convenu de reprendre les locaux en l'état, avaient été conscients de devoir effectuer des travaux de mises aux normes des locaux et ne pourraient se prévaloir de défauts. Ceci était renforcé par le fait qu'un restaurant avait été exploité pendant plusieurs années et que les intimés avaient préféré le faire sans effectuer les travaux qu'ils savaient devoir intervenir pour que les locaux soient mis aux normes. Leur comportement ultérieur était de plus constitutif d'un abus de droit.

E. 4.1

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune 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. Le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève du fait et doit être déterminé sur la base de l'appréciation des indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie (ATF 118 II 58 consid. 3a; 113 II 25 consid. 1a; 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit donc de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procédera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1). Pour être de bonne foi, le destinataire doit notamment avoir fait l'effort nécessaire pour comprendre le déclarant, par exemple en lisant soigneusement les textes, parfois complexes, qui lui ont été soumis (Winiger, CR CO I, 2021, n. 139 ad art. 18 CO). À teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif «manifeste» utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1 p. 281; 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités).

E. 4.2

L'appelante avait l'obligation de maintenir l'objet loué (sauf aménagements des intimés) en état d'usage. Certes, les intimés ont accepté de prendre en location des locaux qui nécessitaient des aménagements et une mise aux normes, à leur charge, sans que la nature de ceux-ci ne soit définie en détail. L'installation d'une ventilation était mentionnée. Aucun élément figurant à la procédure, et en particulier le contrat de bail, ne permet toutefois de considérer que la volonté subjective concordante des parties aurait été de mettre la responsabilité de la capacité de portance des sols à la charge des intimés. Ce point n'a en effet pas été discuté par les parties. L'appelante n'a pas attiré l'attention des intimés quant à l'existence de ce défaut. Par ailleurs et selon la jurisprudence, les aménagements incombant aux locataires dans le cadre de locaux bruts visent des travaux tels que décoration, agencement, cuisines, mobilier et matériel, mais non la structure du bâtiment en elle-même.

Ainsi, quand bien même les locataires se chargent usuellement de travaux d'aménagement ou de mise aux normes, comme c'est le cas en l'espèce, il ne s'agit en principe pas de prendre en charge la portance et la sécurité de l'enveloppe du bâtiment dont font partie les sols. Dès lors qu'aucun accord contraire aux principes applicables en matière de bail portant sur des locaux bruts n'est intervenu, les intimés pouvaient légitimement s'attendre à ce que l'appelante prenne en charge la responsabilité de la portance des sols, soit des éléments de base indispensables à toute utilisation des locaux. Il ressort de plus du considérant qui précède que les charges utiles constatées par l'expert ne correspondent ni aux normes en vigueur, ni aux qualités promises dans le contrat de bail. Un risque de rupture a été constaté, ce qui n'est pas uniquement constitutif d'un manquement aux normes, mais d'un danger lors de l'exploitation des locaux. Or, si les intimés savaient que les locaux n'étaient pas entièrement aux normes, ils pouvaient légitimement s'attendre à ce qu'ils ne représentent pas de danger dans le cadre d'une exploitation conforme au contrat et bien en-deça des normes en vigueur. Dès lors, le Tribunal ne s'est pas mépris lorsqu'il a interprété la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat de bail.

E. 4.3

Les problématiques liées au sol du restaurant ont été constatées en mars 2019 par M_____, qui a observé le mauvais état des poutres, à la suite de quoi les intimés ont sollicité de l'appelante des travaux de rénovation du sol. L'exploitation d'un restaurant pendant les années précédentes, sans que le défaut n'ait été identifié n'est pas en contradiction avec le constat ultérieur de l'existence d'un défaut. Ces derniers constats excluent par ailleurs également l'existence d'un abus de droit de la part des intimés. En effet, l'existence de ce défaut est apparue après la conclusion du bail et, de par son importance, empêchait tant l'exploitation du restaurant que la mise en œuvre de travaux de réfection. La question d'un éventuel abus de droit en lien avec les motifs de la fermeture du restaurant sera examinée ci-dessous.

E. 5

Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que c'est le risque de rupture des sols qui était à l'origine de la fermeture du restaurant, alors que celle-ci reposait sur des motifs sans lien avec le défaut de portance des sols et avait été effectuée avant que ce défaut n'apparaisse.

E. 5.1

Il est vrai que le courrier du 13 février 2019 n'expose pas clairement que le défaut de portance des sols imposerait la fermeture du restaurant. Toutefois, ledit courrier fait état de l'état catastrophique des locaux et de la nécessité d'y réaliser des travaux de réhabilitation importants. Il précise également que la fermeture du restaurant serait une bonne occasion pour l'appelante de procéder aux travaux de réhabilitation importants envisagés. Au mois de mars 2019, les premiers doutes concrets sur la capacité de portance des sols sont apparus, quand bien même ils ont été précisés ultérieurement par l'analyse de l'ingénieur N_____ en mai 2019, puis par l'expertise judiciaire réalisée en septembre 2021. Le défaut de portance avait pour effet, ainsi que cela a été détaillé ci-dessus, non seulement que l'exploitation du restaurant présentait un danger, mais également que les autres travaux d'amélioration et de rénovation ne pouvaient être réalisés au préalable, notamment les travaux relatifs à l'étanchéité des sols. L'existence du défaut avait dès lors pour conséquence l'impossibilité d'exploiter le restaurant, même si des travaux à la charge des

intimés devaient être réalisés dans un second temps. Si la problématique de portance des sols n'était peut-être pas en elle-même à l'origine de la fermeture du restaurant, elle en a empêché la réouverture, le défaut ayant perduré bien au-delà de la période nécessaire pour la réalisation des travaux par les intimés. L'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que le fait que les intimés aient fait état d'un nouveau concept commercial en 2021 démontrait que la fermeture de 2019 était liée à la recherche d'un nouveau concept et non à l'état des locaux. En effet, l'élaboration d'un nouveau concept aurait pu intervenir après la fermeture du restaurant et rien ne démontre que cela n'aurait pas été le cas. Il n'a pas non plus été établi que la fermeture du restaurant aurait été motivée par des raisons économiques indépendantes de l'état des locaux, celui-ci étant mentionné en lien avec la nécessité d'effectuer des travaux de réhabilitation importants. De plus, les intimés ont évoqué la réouverture du restaurant et n'ont pas fait état d'une volonté de laisser celui-ci fermé définitivement, ni de résilier le bail, étant précisé qu'ils n'ont pas cessé de s'acquitter du loyer. Dès lors, si la fermeture ne peut être initialement reliée directement à la problématique de portance des sols en elle-même, celle-ci a à tout le moins empêché la réouverture du restaurant, cette dernière, comme l'exécution de travaux, ne pouvant être effective avant la réparation des sols. Rien ne démontre au surplus que les intimés n'avaient pas l'intention de reprendre l'exploitation du restaurant. Enfin, les intimés ont pris les dispositions nécessaires à l'identification du défaut en mandatant M_____ au mois de mars 2019. On ignore dans quelle mesure le défaut de portance des sols a pesé sur la décision de fermer le 31 mars 2019, le courrier du 13 février 2019 ne précisant pas ce point. Toutefois, cette question a été abordée lors de la séance du 20 mars 2019 ayant abouti à la désignation de N_____ pour procéder à l'analyse du plancher, ce dernier ayant rendu son rapport à l'appelante le 6 mai 2019. La question de l'étanchéité a été abordée à cette occasion et les intimés ont par la suite mis l'appelante en demeure de procéder aux travaux d'assainissement nécessaires par courrier du 3 octobre 2019. Il en découle qu'il ne peut être reproché aux intimés d'avoir adopté un comportement abusif lorsqu'ils se plaignent des défauts liés à l'état des sols du restaurant, quand bien même le défaut lié à la portance, empêchant la réparation du défaut d'étanchéité, a été mentionné ultérieurement, dès qu'il a été mis en évidence.

E. 5.2

Toutefois, il convient de déterminer à partir de quel moment le défaut de portance des sols a eu un impact sur l'exploitation des locaux loués et réunissait cas échéant les conditions pour donner lieu à une réduction de loyer.

E. 6

L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas retenu que les intimés avaient pour la première fois demandé l'exécution des travaux visant à éliminer le défaut de portance des sols le 29 novembre 2019, date du dépôt de leur requête de conciliation et à partir de laquelle une réduction de loyer pouvait être accordée.

E. 6.1

Conformément aux art. 259a et 259d 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 pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. 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 (ACJC/418/2023 du 27.03.2023 consid. 3.1.4; Grobet Thorens, Rubli, Stastny, op.cit., p. 308 n. 2.6). Selon le système prévu par l'art. 259d CO, le locataire peut en principe choisir le moment auquel il exige du bailleur la réduction de loyer. Ses prétentions 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. Cette déclaration constitue la date déterminante pour établir l'étendue de sa créance en restitution et ne peut porter que sur les loyers qui ne sont pas déjà atteints par le délai de prescription de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO (ATF 130 III 504 consid. 8.2).

E. 6.2

Dans son raisonnement, l'appelante semble considérer qu'une baisse de loyer ne pourrait être octroyée pour une période antérieure à sa communication au bailleur. Or, si la date à laquelle un locataire exige une réduction de loyer est pertinente en matière d'exigibilité de la créance en restitution, soit en ce qui concerne les intérêts moratoires ou les questions de prescription, elle ne constitue pas une condition d'octroi de la baisse de loyer. Peu importe dès lors que les intimés aient sollicité une réduction de loyer le 29 novembre 2019 dans le cadre de leur demande en paiement, seul étant déterminant l'avis de défaut à l'appelante, respectivement sa connaissance de celui-ci. De plus, il appartenait à l'appelante de procéder spontanément aux travaux de réfection dès la connaissance du défaut, ce point étant examiné plus précisément ci-dessous. L'on peine au surplus à entrevoir en quoi le fait que la réduction de loyer n'a été demandée qu'en novembre 2019 serait constitutif d'un abus de droit, les intimés n'étant pas tenus de la réclamer antérieurement et en particulier dès sa survenance. Les différents échanges entre les parties à ce sujet (notamment les courriers de 13 février et 3 octobre 2019, ainsi que les réunions qui se sont tenues au sujet de l'état et de la rénovation des locaux) ne laissant pas entendre que les intimés se seraient accommodés de l'état de locaux et de l'existence des défauts les entachant, quand bien même ceux-ci n'étaient pas connus en détail par les intimés. Ce grief est dès lors infondé.

E. 7

Dans le prolongement de son précédent grief, l'appelante reproche au Tribunal de s'être mépris sur le moment auquel elle avait pris connaissance du défaut.

E. 7.1

La jurisprudence précise qu'il n'est pas nécessaire d'aviser le bailleur de défauts dont celui-ci a déjà eu connaissance ou dont il aurait pu avoir connaissance (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 4.1; Lachat, op. cit., p. 281).

E. 7.2

Il ne ressort pas de la procédure avec clarté quand la question d'un problème de portance des sols a été portée à la connaissance de l'appelante. Si l'on peut comprendre que cette question a été abordée lors de la séance du 20 mars 2019 et a mené à l'analyse effectuée par N_____, il n'est pas établi que l'existence d'un problème constitutif d'un défaut a été portée à la connaissance de l'appelante à cette occasion. M_____ a évoqué des craintes quant à l'état du plancher. Lors de la réunion du 24 avril 2019 entre les parties, la

problématique d'étanchéité des sols a été clairement mentionnée, celle de l'état de la structure devant faire l'objet d'un bilan. L'existence d'un défaut porté à ces dates à la connaissance de l'appelante n'est dès lors pas démontrée. En revanche, l'appelante a eu connaissance de manière suffisamment certaine du défaut lors de la réalisation du rapport de N_____ du 6 mai 2019, qui fait état de manière détaillée de problématiques de portance et des risques qui y sont associés. Il n'est dès lors pas pertinent que le rapport susmentionné n'ait été adressé que le 21 novembre 2019 aux intimés, dans la mesure où l'appelante en était informée. Par conséquent, le jugement sera réformé sur ce point, de sorte que la réduction de loyer de 100% en raison du défaut de portance des sols sera accordée à compter de sa connaissance par l'appelante. Le rapport ayant été adressé à l'appelante en date du 6 mai 2019, la date du 7 mai 2019 sera retenue.

E. 8

Il convient encore de déterminer si le défaut d'étanchéité des sols doit donner lieu à une réduction de loyer pour la période allant du 1^{er} avril au 6 mai 2019.

E. 8.1

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 (Lachat & al., op. cit. p. 273 s.; Aubert, op. cit. , n° 41 ad art. 258 CO). 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 (ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2 et les références citées). 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.3 et 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1). À cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013). En matière de défauts liés à des infiltrations, selon la casuistique (répertoriée notamment in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 67 ad art. 259d CO; Lachat & al., op. cit. , p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8% (ACJC/894/2019 du 24 juin 2019 consid. 4.1). En 2016, le Tribunal fédéral a retenu qu'en cas d'infiltration, les réductions ont été comprises, dans plusieurs cas, entre 10% et 50% (arrêt du Tribunal

fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2).

E. 8.2

Ainsi que cela a été retenu ci-avant, les intimés ont fait état des défauts d'étanchéité à tout le moins dès le 20 mars 2019 et indiqué que de tels défauts causaient, en tout cas en partie, la fermeture du restaurant. Il est toutefois difficile d'estimer dans quelle mesure ce défaut empêchait toute exploitation. Compte tenu du fait que le manque d'étanchéité du sol entraînait des problèmes sanitaires mis en lumière par le SCAV et auxquels il importait de remédier rapidement pour assurer l'exploitation du restaurant, une réduction de loyer de 30% se justifie, du 1^{er} avril au 6 mai 2019. Celle-ci s'élève dès lors à 17'753 fr. 40 (30% x 600'000 fr. x 36/365).

E. 9

L'appelante reproche au Tribunal de n'avoir pas tenu compte du fait que les intimés lui avaient indûment refusé l'accès aux locaux entre le 11 décembre 2020 et le 8 août 2022, de sorte que les travaux n'avaient pas pu être effectués, alors qu'ils auraient pu débuter en janvier 2021 et avaient été repoussés d'autant. Une réduction de loyer dans cet intervalle n'avait dès lors pas lieu d'être.

E. 9.1

Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). De plus, le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer et en dommages et intérêts sont réservées (art. 257h al. 3 CO). Aux termes de l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 6.2).

E. 9.2

En l'espèce, les intimés ont fait interdiction à l'appelante d'accéder aux locaux et d'effectuer les travaux de rénovation partielle des planchers. Ils affirmaient craindre que l'absence de reconnaissance de responsabilité de l'appelante et de reconnaissance de droits des intimés, combinée à l'exécution des travaux, ne fassent disparaître les preuves du défaut au sujet duquel notamment les parties étaient en litige. Dans leur réponse, les intimés relèvent encore que la procédure, introduite en conciliation le 29 novembre 2021, était en cours en décembre 2020 et qu'ils avaient sollicité la tenue d'une expertise judiciaire, de sorte qu'ils ne refusaient pas indûment l'accès aux locaux à l'appelante. Il ressort de la procédure que les parties ont cherché à s'entendre sur ce point sans y parvenir, de sorte que seule l'expertise judiciaire semblait à même de résoudre cet aspect du litige. Par ailleurs, l'appelante a attendu jusqu'en décembre 2020 pour communiquer sa volonté d'éliminer le défaut de portance du sol, connu depuis le 7 mai 2019. De plus, aucun élément ne laisse penser qu'une motivation sous-jacente d'une autre nature aurait présidé au comportement des intimés. De même, les allégués de l'appelante quant à la pression subie en vue de la conclusion de la convention du 5 juillet 2022 ne convainquent pas, les deux parties ayant négocié avec l'appui de conseils juridiques et les travaux exécutés par l'appelante ayant été

partiellement payés par les intimés. Si la nécessité d'une sauvegarde des preuves empêchant l'exécution de travaux peut apparaître légitime dans le cadre de la procédure et avant la réalisation de l'expertise judiciaire, elle n'est, dans tous les cas, plus justifiée à compter de la réalisation de cette dernière, remise au Tribunal le 28 septembre 2021. Les comportements des deux parties, l'appelante ayant tardé à mettre en œuvre les travaux de réfection et les intimés refusé l'accès aux locaux, ont contribué au retard de la réfection des locaux. Ainsi, il ne se justifie pas de mettre à la charge des seuls intimés la responsabilité de la poursuite du défaut jusqu'en septembre 2021. En revanche, l'interdiction d'accès aux locaux adressée à l'appelante en vue de l'exécution des travaux n'avait plus lieu d'être entre cette dernière date et le 5 juillet 2022, date à laquelle ledit accès a été effectivement accordé à l'appelante. Dès lors, aucune réduction de loyer ne sera consentie pour la période courant du 29 septembre 2021 au 4 juillet 2022.

E. 10

Enfin, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir négligé le fait que certains des travaux effectués incombaient aux intimés et n'auraient pas dû donner lieu à une réduction de loyer jusqu'au 31 mars 2023.

E. 10.1

Aux termes de l'art. 259d CO, 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.

E. 10.2

En l'espèce, les travaux relatifs aux problématiques de portance des sols ont, conformément à la convention du 5 juillet 2022, été réalisés et suivis des travaux à charge des intimés visant à l'aménagement du restaurant, puis de la remise des divers meubles et ustensiles dans les locaux, conformément aux clauses du contrat de bail et à la répartition convenue entre les parties. L'ensemble des travaux a été achevé à la fin du mois de mars 2023. Il ne ressort pas de la procédure quand les travaux relatifs à la portance des sols ont été achevés, respectivement quand les autres travaux l'ont été et quel a été précisément l'impact des premiers sur les seconds. Aucun élément à la procédure n'est dès lors propre à distinguer à quel moment quels travaux ont été réalisés, ni à démontrer que l'élimination du défaut serait intervenue avant la fin du mois de mars 2023. Le planning des travaux ne fait que prévoir l'organisation de ceux-ci et ne prouve pas quand ils ont effectivement eu lieu. Par conséquent, la réduction de loyer doit être accordée à compter de l'autorisation d'accès aux locaux dans le cadre de la convention du 5 juillet 2022 et jusqu'à l'achèvement des travaux en mars 2023. En résumé, s'agissant de la réduction de loyer relative au défaut de portance des sols, elle sera accordée du 7 mai 2019 au 28 septembre 2021 (2 ans, 3 mois et 53 jours), puis du 5 juillet 2022 au 31 mars 2023 (8 mois et 27 jours). Elle s'élève dès lors à la somme de 1'881'506 fr. 85 (2 ans x 600'000 fr. + 11 mois x 50'000 fr. + 600'000 fr./365 x 80 jours). La somme totale de la réduction de loyer, qui comprend en sus de ce qui précède, la réduction de 17'753 fr. 40 accordée pour la période du 1^{er} avril au 6 mai 2019, celle de 7'232 fr. 90 accordée pour la période du 27 novembre 2018 au 9 janvier 2019 et celle de 1'972 fr. 60 accordée pour la période du 20 au 31 mars 2019, s'élève dès lors à 1'908'465 fr. 75. Conformément à ce qu'a retenu le Tribunal, les intérêts dus seront décomptés dès le 17 décembre 2019, date de notification de la requête de conciliation à l'appelante, pour les prétentions jusqu'à cette date, qui s'élèvent à 396'000 fr. Pour le surplus, la date moyenne

sera ensuite retenue entre le 17 décembre 2019 et l'élimination du défaut, soit le 1 er mai 2021. Le jugement entrepris sera donc annulé sur ce point, et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 11

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 15 avril 2024 par A_____ AG contre le jugement JTBL/203/2024 rendu le 19 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27061/2019. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau, sur ces points : Réduit le loyer net du restaurant de 161 m² situé au rez-de-chaussée et du dépôt de 116 m² situé au 1er sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève : - de 10% du 27 novembre 2018 au 9 janvier 2019; - de 10% du 20 au 31 mars 2019; - de 30% du 1er avril au 6 mai 2019; - de 100% du 7 mai 2019 au 28 septembre 2021 et - de 100% du 4 juillet au 2 octobre 2022. Condamne A_____ AG à verser à C_____ SA et E_____ la somme de 1'908'465 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 décembre 2019 sur un montant de 396'000 fr. et dès le 1 er août 2021 (date moyenne) sur un montant de 1'512'465 fr. 75. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée ci-dessus en faveur de C_____ SA et E_____ et du solde en faveur de A_____ AG. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière. 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.