

GE_GERICHTE C/27154/2015 vom 28. Juni 2017

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27154_2015

FR: GE_GERICHTE C/27154/2015 du 28 juin 2017

IT: GE_GERICHTE C/27154/2015 del 28 giugno 2017

Regeste

NOVA ; DROIT À LA PREUVE ; BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; UTILISATION ; INSTALLATION DE CHAUFFAGE ; IMMISSION ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; DIMINUTION DE LOYER ; PLUS-VALUE ; INDEMNITÉ(EN GÉNÉRAL) ; MAINLEVÉE(LP) | CPC.229; CO.269a; CO.259a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 05.03.2018 C/27154/2015

NOVA ; DROIT À LA PREUVE ; BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; UTILISATION ; INSTALLATION DE CHAUFFAGE ; IMMISSION ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; DIMINUTION DE LOYER ; PLUS-VALUE ; INDEMNITÉ(EN GÉNÉRAL) ; MAINLEVÉE(LP) | CPC.229; CO.269a; CO.259a

C/27154/2015 ACJC/256/2018 du 05.03.2018 sur JTBL/635/2017 (OBL) , JUGE
Descripteurs : NOVA ; DROIT À LA PREUVE ; BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; UTILISATION ; INSTALLATION DE CHAUFFAGE ; IMMISSION ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; DIMINUTION DE LOYER ; PLUS-VALUE ; INDEMNITÉ(EN GÉNÉRAL) ; MAINLEVÉE(LP) Normes : CPC.229; CO.269a; CO.259a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/27154/2015 ACJC/256/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 5 MARS 2018 Entre 1) Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, 2) Monsieur B_____, domicilié _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 juin 2017, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et C_____, sise _____, intimée, comparant par Me Alessandro DE LUCIA, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 28 juin 2017, reçu par les parties le 3 juillet 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à C_____ les sommes de 159'600 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1 er juillet 2015, de 1'064 fr. 40 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 7 août 2014, et de 1'071 fr. 55 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 avril 2015 (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive des oppositions formées par A_____ et B_____ aux commandements de payer, poursuites n os 1_____ et 2_____ (ch. 2), ordonné la libération en faveur de C_____ de la caution (certificat de cautionnement de bail à usage commercial, police n° 3_____), souscrite par D_____, A_____ et B_____ en date du 18 juin 2012 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). B. a. Par acte expédié le 4 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment

appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent, préalablement, à l'admission des pièces produites par eux devant le Tribunal les 22 novembre 2016 et 13 mars 2017 (pièces 31 à 57), à l'administration de preuves, et plus précisément à l'audition de E _____, F _____, G _____, H _____ et I _____, afin que ceux-ci soient entendus sur les allégués 1 à 28 et 30 à 32 figurant dans le mémoire et la demande reconventionnelle qu'ils ont déposés le 20 mai 2016 devant le Tribunal. Principalement, ils concluent à la condamnation de C _____ à leur verser la somme de 87'474 fr., plus intérêts moyens à 5% l'an du 27 janvier 2011 au 31 décembre 2015, ainsi qu'une indemnité de 200'000 fr., à ce qu'il soit constaté que ces créances sont compensées à hauteur de 150'770 fr. 85, à la condamnation en conséquence de C _____ à leur verser, après compensation, un montant de 132'703 fr. 15, à la libération en leur faveur de la somme de 73'200 fr. et au déboutement de C _____ de toutes autres ou contraires conclusions. Ils produisent les bordereaux de pièces complémentaires des 22 novembre 2016 (pièces 31a à 31f) et 13 mars 2017 (pièces 32 à 57) écartés par le Tribunal. b. Dans sa réponse du 5 octobre 2017, C _____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à l'irrecevabilité des conclusions préalables prises par A _____ et B _____, au déboutement de ces derniers de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. c. Les parties ont été avisées le 2 novembre 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. C _____, bailleresse, et D _____, A _____ et B _____, locataires pris conjointement et solidairement, étaient liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 275 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ Genève. A _____ et B _____ étaient administrateurs de D _____. Les locaux étaient exploités comme salon de coiffure. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 16 décembre 2010 au 31 décembre 2015, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de douze mois. Le loyer annuel était échelonné comme suit : 131'760 fr. dès le début de la location, 139'080 fr. dès le 16 décembre 2011 et 146'400 fr. dès le 16 décembre 2012. Les provisions pour charges ont été fixées à 20'400 fr. par année. L'article 11.3.1 du contrat prévoit qu' "en ce qui concerne [les] aménagements du locataire autorisés, la bailleresse se réserve le droit, pour la date de fin du contrat, d'exiger la remise complète ou partielle en l'état d'aménagement de base. Le locataire renonce à une quelconque indemnisation dans le cas où la remise en l'état d'aménagement de base pour la date de fin du contrat ne soit pas ou partiellement seulement exigée, même si les aménagements du locataire restant dans l'objet locatif pourraient représenter une plus-value". L'article 16, relatif à la remise en l'état initial à la fin de la location, précise que "la bailleresse est en droit d'exiger que le locataire, pour la date de remise de l'objet locatif, remet en l'état initial tous les aménagements du locataire (y compris ceux repris par le locataire précédent), entièrement ou partiellement, et recrée l'état d'aménagement de base de manière compétente et à ses frais. Si la bailleresse renonce, entièrement ou partiellement, à faire remettre en l'état initial des aménagements du locataire, ceux-ci respectivement la partie ne devant être remise en l'état initial, deviennent la propriété de la bailleresse sans indemnisation. Dans ce cas, le locataire n'a pas le droit d'enlever respectivement de démonter tout ou partie des aménagements du locataire". Finalement, l'article 22 du contrat stipule que "les locataires ont pris note que les réductions de loyers accordées les deux premières années du contrat, tiennent compte également des nuisances occasionnées par le chantier mitoyen. Une participation aux travaux de rénovation du sol et finition/isolation du nouveau mur mitoyen

en brique sera accordée pour un montant de Fr. 40'000.- TVA comprise". B_____ a exposé que les locataires avaient pris connaissance de l'intégralité du contrat de bail au moment de sa signature, y compris les articles excluant l'indemnisation des travaux à plus-value effectués par le locataire. Les baisses de loyer octroyées au début du bail étaient dues à la construction de l'immeuble d'à côté. Ils avaient sollicité cette baisse pour tenir compte des nuisances dont la régie avait connaissance. La bailleresse a entrepris des travaux pour un montant de 38'758 fr. 05 dans les locaux, conformément à l'article 22 précité. Un cautionnement de bail à usage commercial a été souscrit par les locataires pour un montant de 73'200 fr. L'immeuble est géré par la régie J_____ (ci-après : "la régie"). L'arcade était dans un état brut au moment de la prise de possession des locaux. b. Les locataires ont produit un décompte, établi par leurs soins, des investissements consentis pour l'aménagement des locaux, totalisant 346'247 fr. 35, dont 146'600 fr. 35 de travaux, auquel étaient joints des devis et des factures de différentes entreprises (pièces 30 et 30a à 30g). c. Le jour même de la signature du contrat, la régie a établi des bons de commande pour le contrôle de l'installation de chauffage-climatisation de l'arcade, avec la mention "urgent", celui de la porte d'accès à l'arcade et le remplacement de serrure avec trois clés sécurisées. En janvier 2011, des bons ont également été remis aux locataires pour le remplacement des parties roulantes de la porte coulissante, la fixation du cadre de la porte et la pose d'une deuxième porte à l'entrée. Des factures relatives à ces travaux ont été produites par la bailleresse. B_____ a indiqué au Tribunal que souvent la porte coulissante n'ouvrait ou ne fermait plus. Elle était chaque fois réparée mais retombait en panne. Dès le début, les locataires avaient demandé la modification de cette porte. A_____ a déclaré que dès le début du bail, ils avaient informé la régie de ce que la porte coulissante ne convenait pas à leur activité et ils avaient demandé l'installation d'une porte supplémentaire pour faire un sas. d. Début mai 2011, les locataires se sont plaints des nuisances liées au chantier voisin de leur arcade. La régie leur a rappelé qu'ils avaient bénéficié d'une réduction de loyer de 10% pendant la première année liée aux nuisances de ce chantier. B_____ a indiqué au Tribunal que le chantier de la crèche dans l'arcade d'à côté empêchait la clientèle d'accéder au salon. Tout un côté du passage était obstrué et ne permettait plus la circulation. Les travaux avaient duré un peu moins d'une année. A_____ a exposé que les locataires avaient eu des problèmes de poussière et de bruit liés au chantier dans l'arcade. Il y avait eu devant leur arcade des conteneurs de chantier et des dépôts de matériel sur des palettes. e. Le 16 mai 2011 puis le 17 novembre 2011, la régie a informé les locataires des immeubles _____ que les travaux de rénovation concernant l'amélioration de la sécurité incendie devaient débiter le 28 novembre 2011 et s'achever fin avril 2012. f. Par courriel à la régie du 30 novembre 2011, les locataires se sont plaints de nuisances liées à différents chantiers et ont sollicité "un geste commercial" de cette dernière. Ils ont produit plusieurs photographies sur lesquelles figurent le chantier sur l'immeuble en face de l'arcade, des palettes de chantier à côté de l'accès à l'arcade, les barrières et les places de parking devant l'arcade et le passage devant l'arcade (témoin K_____). g. Le 12 janvier 2012, la régie a informé les locataires de l'immeuble _____, de ce que la Ville de Genève allait procéder à de lourds travaux dans la cour donnant sur la _____, durant 2 à 3 semaines. L_____, employé de la régie, a exposé au Tribunal qu'il n'avait jamais caché aux locataires que la Ville allait construire un immeuble à côté du leur. h. Dès le début du contrat, les locataires ont accusé du retard dans le paiement du loyer. Entre 2011 et 2015, la régie leur a adressé plusieurs mises en demeure avec menace de résiliation pour le paiement de loyers ou de frais accessoires en retard. Selon le décompte établi par la régie au 17 décembre 2015, les

locataires étaient débiteurs à cette date de 161'735 fr. 95. i. Dès le début du bail également, les locataires se sont plaints de problèmes de chauffage, de ventilation et du mauvais fonctionnement de la porte d'entrée. A_____ a indiqué au Tribunal que les locataires savaient que l'air était rafraîchi. N'étant pas technicien, il pensait que cela permettait d'avoir hiver comme été une température normale. Il pensait pouvoir travailler dans de bonnes conditions. La température était de 14 ou 15 degrés en hiver et jusqu'à 35 degrés en été. Ils avaient mis des chauffages et des ventilations d'appoint, dont deux avaient été financés par la régie. Les variations de température dépendaient de celle à l'extérieur. Ces problèmes rendaient le travail difficile pour les employés et avaient fait partir des clients. L_____ a exposé qu'il était possible que d'autres locataires de l'immeuble se soient plaints de problèmes de ventilation, climatisation et chauffage. Cela relevait de l'entretien courant. Un contrat de maintenance existait avec une entreprise spécialisée. K_____, collaboratrice de la régie s'occupant de l'immeuble depuis novembre 2015, a exposé qu'il était arrivé que des locataires se plaignent de la température dans le bâtiment. A chaque plainte, la régie envoyait l'entreprise M_____ qui s'occupait de la ventilation. N_____, directeur de M_____, témoin, a déclaré que sa société s'occupait de la ventilation de l'immeuble depuis 2013 ou 2014. Ils s'y rendaient au moins une fois par semaine, liés par un contrat de maintenance. Ils intervenaient chaque fois qu'ils recevaient un appel de la régie ou des locataires, et ce dans les deux ou trois heures suivant l'appel. Le salon de coiffure s'était souvent plaint de la chaleur en été. Il y avait eu quelques pannes du système en été 2015 car il avait fait très chaud et les machines, conçues pour fonctionner par des températures de 35°C, s'étaient arrêtées pour des questions de sécurité. La plupart du temps, ils avaient redémarré les machines mais en été 2015, un module s'était cassé. La réparation avait pris un ou deux jours. Il était souvent arrivé que le salon de coiffure appelle alors que les installations fonctionnaient. Il a précisé que s'il faisait 40°C dehors, il n'était pas possible d'avoir une température intérieure de 20°C car il s'agissait d'un système de rafraîchissement d'air et non de climatisation, qui permettait un delta de 6°C par rapport à la température extérieure. Les installations n'étaient pas vétustes et ne dataient sûrement pas de la construction de l'immeuble, 40 ans plus tôt. O_____, cliente du salon de coiffure dès la deuxième année d'exploitation et jusqu'à la fin du bail, a déclaré qu'il faisait parfois trop froid et d'autres fois trop chaud dans le salon. Elle n'avait jamais renoncé à s'y rendre pour autant. P_____, travaillant dans l'immeuble depuis 30 ans au sein de l'entreprise Q_____, témoin, a déclaré que depuis 20 ans, il avait eu beaucoup de problèmes avec l'aération. Il y avait eu des années où ils avaient renvoyé les employés chez eux car il faisait trop chaud. Ils n'avaient jamais eu trop chaud en hiver, seulement en été. Il était aussi arrivé qu'il fasse trop froid à cause de problèmes de chauffage. Il avait beaucoup écrit à la régie et avait menacé de consigner le loyer. Il avait trouvé un accord concernant le financement des travaux avec la bailleuse et avait alors tourné la page relative aux défauts. Il savait que d'autres locataires avaient des problèmes, à tous les étages. En mai 2001, juin et juillet 2003, août 2004, juin 2005, Q_____ s'est d'ailleurs plainte par écrit de problèmes de climatisation dans les bureaux. En août 2011 elle a en outre adressé à la régie des relevés laissant apparaître une température supérieure à 30°C dans les locaux qu'elle occupait. Elle en a fait de même en juillet 2015, la température moyenne relevée étant alors de 31,5°C. R_____, s'étant occupée de l'immeuble en qualité de gérante de 2007 à 2015, témoin, a déclaré qu'elle était alors chargée de traiter les différentes plaintes des locataires. Une fois les plaintes reçues, elle établissait des bons de travaux et mandatait des entreprises si nécessaire. Il y avait des problèmes dus à la présence de SDF et de squatters dans le parking

ou dans l'immeuble, ainsi que de chauffage ou de climatisation. Elle avait toujours donné suite aux plaintes dans la journée, voire même dans l'heure. Les problèmes de chauffage et de ventilation étaient récurrents : à chaque début de saison, il y avait des plaintes. Ensuite, cela allait mieux durant le reste de la saison. Elle se souvenait que la société Q_____ avait fait des relevés de température dans l'immeuble. S_____, employée du salon de coiffure pendant deux ans et demi jusqu'en août 2015, témoin, a déclaré que pendant certains étés, il faisait jusqu'à 40 °C dans le salon. Il y avait une ventilation qui ne fonctionnait pas tout le temps. Il faisait cette température à l'intérieur lorsqu'il faisait très chaud dehors. Le problème venait du fait que le système de chauffage et ventilation était réglé pour tout l'immeuble, en fonction des bureaux. Dès lors, il faisait chaud dans le salon, même en hiver, car les employés utilisaient des sèche-cheveux et étaient en mouvement. Lorsqu'ils étaient six à utiliser un sèche-cheveux, il faisait automatiquement plus chaud. Elle n'avait jamais eu froid en travaillant mais avait parfois dû s'habiller plus chaudement entre deux clients. Elle n'avait jamais rencontré de tels problèmes de chaleur dans les autres salons où elle avait travaillé. S_____, E_____ et T_____, anciennes employées du salon de coiffure, ont établi des attestations faisant état des conditions de travail difficiles, liées à des problèmes de température (trop froide en hiver et trop chaude en été) dans les locaux, et de panne d'eau chaude (à plusieurs reprises selon la première, et à une reprise selon les deux autres). Les locataires ont indiqué au Tribunal qu'ils avaient signalé les défauts par courriels, mais aussi par téléphone. Ils n'avaient jamais consigné leur loyer ni menacé de le faire. La bailleresse ne réagissait pas immédiatement lorsqu'ils signalaient des défauts. j. Devant le Tribunal, B_____ a fait mention de problèmes d'odeurs d'égout dans les toilettes, qui se répandaient dans l'arcade, durant toute la durée du bail. Le problème existait dans tout l'immeuble, d'après ce que leur avaient dit les locataires des étages supérieurs. k. Le 7 février 2012, la régie a établi deux bons de commande pour des problèmes de chauffage et d'eau chaude, demandant que le premier soit programmé jusqu'à 19 heures, et que l'activation de la seconde soit augmentée. Selon facture du 14 mars 2012, l'entreprise U_____ a procédé à un raccordement hydraulique et à la pose d'un bouilleur supplémentaire. l. En février 2013, suite à une tentative d'effraction, la bailleresse a fait procéder à des travaux sur la porte, et assuré la présence d'un garde durant la nuit du 4 au 5 février 2013, l'arcade ne pouvant être fermée. Un sas a été installé à cette date (déclarations B_____). m. Le 17 mai 2013, les locataires ont informé la régie d'une panne d'eau chaude toute la journée, laquelle avait engendré le désistement de plusieurs clients. Une entreprise était venue sur place pour constater un problème d'électricité. B_____ a exposé au Tribunal qu'il y avait eu des problèmes d'eau chaude à plusieurs reprises, mais sans pouvoir dire combien de fois exactement. O_____, cliente et témoin, a indiqué que ses rendez-vous avaient peut-être été annulés deux fois car il n'y avait plus d'eau chaude. Selon S_____, témoin, il y avait également des problèmes d'eau chaude, peut-être tous les mois ou tous les deux mois. n. le 24 octobre 2013, la régie a établi un bon de commande pour le "cache du capot, installation électrique de la porte d'entrée". Ces travaux ont été effectués et facturés. o. La bailleresse représentée par la régie d'une part, et D_____, représentée par A_____ et B_____, d'autre part, ont signé une première convention de paiement le 10 mars 2014, pour la somme de 161'800 fr. correspondant aux loyers et charges impayés du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014. Un plan de paiement a été établi pour le remboursement de l'arriéré de loyer. p. Le 23 juillet 2013, puis à plusieurs reprises (courriels des 18 juin, 2 juillet, 4 août, 13 août 2014) durant l'été 2014, les locataires se sont à nouveau plaints à la régie de problèmes de trop forte chaleur dans le salon, incommodant tant les clients que les

employés. Celle-ci a toujours répondu sans délai qu'elle prenait contact avec l'entreprise compétente pour y remédier. Le 4 août 2014, les locataires ont également demandé à la régie de réparer le système de la porte d'entrée et celle des toilettes. q. Le 4 septembre 2014, B _____, surpris par le montant de la facture concernant le supplément de chauffage et eau chaude sanitaire, a réclamé à la régie "la répartition d'attribution par locataire accompagné du décompte". A _____ a exposé devant le Tribunal qu'il avait posé des questions relatives aux décomptes de chauffage, qui leur semblaient trop élevés. Il s'était rendu à la régie pour obtenir des informations. Il avait pu consulter les pièces comptables, mais n'avait pas reçu la clé de répartition. P _____, témoin, avait plusieurs questions en suspens avec la bailleresse, notamment au sujet des décomptes de chauffage. A l'époque, il ne souhaitait pas trop se plaindre à cause de la situation du marché immobilier. La régie ne répondait pas toujours aux courriers et elle avait une certaine arrogance visant à lui dire qu'il était le seul locataire à se plaindre alors que cela était faux. Q _____ SA a réclamé des explications à la régie s'agissant des décomptes de chauffage et eau chaude pour les années 2015 et 2016, ainsi que pour les cinq années précédentes. r. Par courriel du 16 septembre 2014 à la régie, A _____ s'est une nouvelle fois plaint de problème de chaleur trop élevée dans le salon, des portes de l'entrée et des toilettes qui n'avaient pas été réparées, et de la saleté devant le commerce. La régie a répondu par retour de courriel qu'elle faisait le nécessaire. A _____ a indiqué qu'il n'avait jamais vu de concierge ou de société externe nettoyer l'immeuble. L _____ a exposé qu'une société de nettoyage passait tous les matins et que les locataires pouvaient la contacter en cas de besoin. V _____, employé de l'entreprise W _____, chargée du nettoyage de l'immeuble, témoin, a déclaré qu'un employé s'y rendait tous les matins pour nettoyer le couloir, le hall d'entrée, les ascenseurs, le passage et le trottoir. C'était un immeuble qui donnait du travail car des gens y passaient parfois la nuit en laissant des détritiques et faisant leurs besoins sur place. Il était arrivé que des locataires appellent pour signaler la présence de détritiques dans l'après-midi et alors l'entreprise intervenait. K _____, témoin, a indiqué qu'elle n'avait pas reçu d'autres plaintes concernant la saleté de l'immeuble. s. Le 15 octobre 2014, la bailleresse a mis les locataires en demeure, sous menace de résiliation de bail, de payer la somme de 6'386 fr. 45 à titre de frais accessoires pour l'année 2013. Une deuxième convention a été signée le 20 novembre 2014, portant sur ladite somme et un nouveau plan de paiement a été établi. Sont restés impayés 1'064 fr. 40, de sorte qu'une nouvelle mise en demeure de payer cette dernière somme, à titre de solde de frais accessoires pour l'année 2013 a été adressée aux locataires le 14 avril 2015. t. Par courrier du 28 novembre 2014, les locataires ont résilié le contrat de bail pour l'échéance, soit pour le 31 décembre 2015. La régie a pris acte de cette résiliation par courrier du 3 décembre 2014. u. Le 6 mai 2015, les locataires se sont à nouveau plaints d'une chaleur étouffante dans le salon de coiffure, due à des problèmes de climatisation récurrents. v. Par courriel du 11 mai 2015, les locataires se sont plaints d'avoir été privés d'eau chaude le samedi précédent, malgré l'intervention du dépanneur de garde. Il s'est avéré que le bouton d'arrêt d'urgence avait été enclenché, par malveillance. Selon A _____, entendu par le Tribunal, il y a eu des travaux autour du mois de mai 2015 en face de l'arcade, lesquels ont duré plusieurs mois et causé de la poussière et du bruit. O _____, cliente du salon de coiffure, témoin, n'avait pas souvenir qu'il y ait eu des travaux à proximité du salon. w. La bailleresse a fait notifier des commandements de payer aux trois locataires pour un montant de 102'593 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 1er février 2014, relatif aux arriérés de loyers et de charges depuis le 1er janvier 2013 et au non-respect des conventions de paiement de mars et novembre 2014 : - le commandement de payer, poursuite n° 1 _____, du 15 juin

2015 a été notifié à A_____ le 17 juin 2015; opposition y a été faite; - le commandement de payer, poursuite n° 4_____, du 15 juin 2015 a été notifié à D_____ le 19 juin 2015; opposition y a été faite; - le commandement de payer, poursuite n° 2_____, du 15 juin 2015 a été notifié à B_____ le 14 août 2015; opposition y a été faite. x. Le 7 juillet 2015, une troisième convention de paiement a été signée, pour la somme de 3'214 fr. 55 à titre de décompte de charges 2014. Sont restés impayés 1'071 fr. 55. A_____ a indiqué au Tribunal que c'est après avoir consulté les pièces comptables qu'il avait signé les conventions de novembre 2014 et juillet 2015. D. a. Le 22 décembre 2015, la bailleresse a déposé une demande en paiement de 161'735 fr. 95 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, tenant compte du versement par les locataires, depuis le 13 avril 2015, d'un montant total de 55'271 fr. 90. b. Les locaux ont été restitués et il a été procédé à un état des lieux le 4 janvier 2016. Après un échange de correspondance entre les parties, les locataires ont retiré leurs aménagements de l'arcade le 29 février 2016. A_____ a confirmé devant le Tribunal qu'ils avaient récupéré les aménagements, soit les coiffeuses et des fauteuils. Le reste était intégré au bien. Selon B_____, il s'agissait d'une grande garde-robe avec armoires qui se fermait à clé, des présentoirs de vente intégrés au mur et de deux laboratoires. c. Le 3 février 2016, le conseil des locataires s'est adressé à celui de la bailleresse, contestant le montant total réclamé et faisant part d'une prétention des locataires à l'encontre de la bailleresse. Il a annexé à son courrier un tableau récapitulatif des montants versés et des justificatifs de débit du compte, tableau qui indiquait un solde dû en faveur de la bailleresse de 138'734 fr. 90. Il fallait ajouter à ce montant les soldes des décomptes de charges. Ces soldes étaient toutefois contestés car ils apparaissaient exorbitants eu égard notamment aux très importants problèmes de ventilation, d'eau chaude et de chauffage rencontré dans l'immeuble. Le courrier faisait état de plusieurs défauts qui avaient affecté les locaux, soit une ventilation défectueuse imposant des températures trop élevées en été et trop froides en hiver, une absence complète d'alimentation en eau chaude durant plusieurs journées, la porte d'entrée défectueuse, des nuisances considérables de bruit et de poussière dues au chantier de l'arcade voisine dès le moins de juin 2011 et pendant au moins six mois, de nouvelles nuisances d'un chantier ouvert en mai 2015, pendant plusieurs mois et finalement, la saleté et le manque d'entretien du passage d'accès devant le salon de coiffure. Dès lors, les locataires sollicitaient une réduction de loyer de 20% en raison du chauffage défectueux pour toute la durée du bail, de 25% pour les travaux pour une durée de six mois et de 10% pour tous les autres défauts pendant toute la durée du bail. Les locataires réservaient de plus leurs prétentions liées aux investissements faits dans les locaux. Par courrier du 5 février 2016, le conseil de la bailleresse a contesté les prétentions des locataires et a indiqué que les décomptes de charges n'avaient jamais été contestés. d. Non conciliée lors de l'audience du 8 février 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 9 mars 2016, la bailleresse concluant à ce que le Tribunal condamne les locataires à payer la somme de 159'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} de chaque mois de loyer pour les arriérés de loyers du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, condamne les locataires à payer la somme de 1'064 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 7 août 2014 à titre de solde dû sur le décompte de chauffage 2013, la somme de 1'071 fr. 55 avec intérêts à 5% dès le 16 avril 2015 à titre du solde dû sur le décompte de chauffage 2014, ordonne la libération en sa faveur de 73'200 fr., représentant la totalité de la caution constituée par les locataires, prononce la mainlevée définitive aux trois oppositions formées aux commandements de payer, poursuites nos 1_____, 4_____ et 2_____ et lui réserve son droit de modifier ou amplifier ses

conclusions. e. Le 7 avril 2016, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de D_____. f. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 20 mai 2016, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal leur octroie une réduction de loyer de 10% du 27 janvier 2011 au 31 décembre 2015 avec intérêts à 5% dès la date moyenne, de 25% du 1^{er} juin 2011 au 30 novembre 2011 avec intérêts à 5% dès la date moyenne, condamne la bailleresse à leur verser une indemnité de 200'000 fr. à titre de participation à la plus-value, constate que les créances étaient compensées à hauteur de 154'770 fr. 85, ordonne à la bailleresse de leur verser une indemnité de 132'703 fr. 15, et ordonne la libération en leur faveur de la somme de 73'200 fr., représentant l'intégralité de la caution. Ils ont fait valoir des problèmes de ventilation, d'eau chaude, de fermeture de la porte d'entrée et de celle des toilettes, de saleté devant le salon, de nuisances olfactives, de nuisances liées au chantier de l'arcade voisine et à celui de "X_____" et allégué des investissements importants dans l'arcade louée. A titre de preuve, ils ont produit des échanges de courriels attestant de leurs plaintes à la régie concernant les défauts et les décomptes de charges, des photos de chantier, un tableau des versements des loyers effectués entre 2010 et 2015, des attestations d'employés liées aux conditions de travail dans le local et des bons de commandes de travaux rédigés par la régie. Ils ont pour le surplus sollicité leur audition et celle des anciens employés. g. Le 14 juillet 2016, la bailleresse a déposé un mémoire réponse à la demande reconventionnelle et a conclu, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal déboute les locataires. Elle a persisté dans ses conclusions sur demande principale. h. Lors de l'audience du 28 septembre 2016, les parties ont confirmé que D_____ avait été radiée du Registre du commerce et n'était dès lors plus partie à la présente procédure. La bailleresse a déposé une liste de témoins, produit des pièces complémentaires et allégué des faits supplémentaires. Les locataires ont produit une liste de témoins. Un délai au 14 octobre 2016 leur a été imparti, à leur demande, pour produire des pièces relatives aux travaux, ce qu'ils ont fait (pièces 30, 30a à 30g) le 12 octobre 2016. i. Le 22 novembre 2016, soit dans le délai imparti par le Tribunal à l'issue de l'audience du 15 novembre 2016, pour produire les factures relatives aux pièces 30 et 30a à 30g, les locataires ont produit des pièces complémentaires soit des factures relatives aux travaux entrepris dans les locaux. j. Les parties et des témoins ont été entendus. Leurs déclarations ont été reprises ci-dessus dans la mesure nécessaire. k. A l'issue de l'audience d'enquêtes du 10 mars 2017, le conseil des locataires a sollicité un délai pour déposer des pièces complémentaires. La bailleresse s'y est opposée. Le Tribunal a indiqué qu'il ordonnerait la clôture de l'administration des preuves à réception des pièces des locataires, un délai au 13 mars 2017 leur étant imparti à cette fin. Il a ensuite fixé les plaidoiries finales. l. Le 13 mars 2017, les locataires ont produit un chargé de pièces complémentaire soit de nombreuses plaintes de Q_____ concernant les problèmes de température, remontant à 2010. Ils ont également produit des relevés de températures effectués par Q_____. Les locataires ont expliqué que ce n'était qu'à l'issue de la dernière audience qu'ils avaient appris que la société Q_____ rencontrait également des problèmes de chauffage depuis vingt ans. Par courrier du 16 mars 2017, la bailleresse a fait valoir que les pièces produites ne constituaient ni des faits nouveaux ni des moyens de preuve nouveaux car les locataires avaient eux-mêmes fait citer P_____ comme témoin et avaient depuis le début de la procédure allégué que le problème de chauffage touchait tout l'immeuble. Dès lors, il était impossible qu'ils n'apprennent qu'à l'issue de la dernière audience que Q_____ s'était plainte à la régie. Les pièces devaient ainsi être déclarées irrecevables. m. Dans des plaidoiries finales écrites du 10 avril 2017, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité des

pièces produites par les locataires le 13 mars 2017 et a persisté pour le surplus dans ses conclusions. n. Dans des plaidoiries finales écrites du même jour, les locataires ont persisté à solliciter l'audition des témoins qui avait été refusée (témoins E_____, F_____, G_____, H_____ et I_____) et ont persisté pour le surplus dans leurs conclusions. o. La bailleresse a répliqué par écriture du 25 avril 2017, persistant dans ses dernières conclusions. p. La cause a été gardée à juger le même jour. E. Dans la décision querellée, le Tribunal a d'abord retenu que les pièces produites par les locataires les 22 novembre 2016 et 13 mars 2017 ne remplissaient pas les conditions posées l'art. 229 CPC, de sorte qu'elles étaient irrecevables. Les locataires avaient accepté les décomptes de charges, puisqu'ils avaient signé des conventions de paiement après consultation des pièces comptables. Les montants réclamés par la bailleresse au titre de loyers et charges correspondaient à ceux admis par les locataires, soit 159'600 fr. de loyer de janvier à décembre 2015 et 2'135 fr. 95 de solde de charges pour 2013 et 2014 (1'064 fr. 40 + 1'071 fr. 55). S'agissant des problèmes de température dans les locaux, les locataires n'avaient pas démontré que celle-ci était inférieure à 18°C en hiver, donc suffisamment basse pour constituer un défaut. En été, la température était élevée en cas de fortes chaleurs et à cause des sèche-cheveux, mais non à cause d'un défaut de l'immeuble. De toute façon, la régie réagissait rapidement aux plaintes des locataires pour remédier aux problèmes de température. Deux coupures d'eau chaude au plus avaient été démontrées, et la bailleresse était immédiatement intervenue, de sorte que le Tribunal n'a pas retenu l'existence d'un défaut sur ce point. S'agissant des travaux voisins, les locataires avaient admis que le loyer initial tenait compte des nuisances en résultant. Pour les chantiers dans le voisinage, ils n'avaient pas démontré leur ampleur, leur durée et leur impact, c'est-à-dire que ceux-ci dépassaient ce qui était admissible en milieu urbain. Aucune réduction ne pouvait être accordée à ce titre. Enfin, s'agissant des autres défauts, soit la propreté des alentours de l'immeuble, la porte d'entrée et celle des toilettes ainsi que les odeurs d'égout, ceux-ci n'avaient pas été démontrés. Les parties avaient dérogé à l'article 260a al. 3 CO en supprimant tout droit pour les locataires à une indemnité pour les aménagements et installations demandés et payés par eux. La bailleresse avait participé aux travaux à hauteur de 38'758 fr. 05. Les locataires avaient repris une grande partie de leurs aménagements. Ils réclamaient 200'000 fr. alors qu'ils avaient admis que les travaux avaient coûté 146'600 fr. 55. Enfin, ils avaient mis fin au contrat de bail, faisant eux-mêmes obstacle à l'amortissement du coût des travaux. Ils devaient être déboutés de leurs prétentions en indemnité pour plus-value. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé et introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours dès la notification de la décision entreprise. Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En l'espèce, on comprend des conclusions prises par les appelants que ceux-ci remettent en cause les

montants qu'ils ont été condamnés à verser au titre d'arriérés de loyer et de décomptes de charges (159'600 fr. + 1'064 fr. 40 + 1'071 fr. 55 = 161'735 fr. 95), n'admettant devoir à ce titre que 150'770 fr. 85. Cependant ils ne motivent pas leur appel sur ce point, de sorte que leurs conclusions en ce qu'elles sont dirigées contre le chiffre 1 du dispositif sont irrecevables. Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir écarté les pièces qu'ils ont produites les 22 novembre 2016 et 13 mars 2017, soit respectivement les pièces 31a à 31f et 32 à 57. S'agissant de ces dernières, ils exposent n'avoir eu connaissance de leur existence qu'après l'audition du témoin Y_____ qui les détenait, de sorte qu'ils n'auraient pas pu les produire plus tôt. 2.1 A teneur de l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils sont, soit, postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement, soit, ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En tant qu'il sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. A cet égard, il commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur (arrêt du Tribunal fédéral 2C_889/2011 du 3 novembre 2011 consid. 3.2 et réf.; cf. ATF 127 I 31, JdT 2011 I 727). La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). 2.2 En l'espèce, lors des débats d'instruction précédant l'ouverture des débats principaux, le Tribunal a imparti aux appelants un délai au 14 octobre 2016 pour produire les pièces relatives aux travaux entrepris dans l'arcade, ce qu'ils ont fait le 12 octobre 2016. Les pièces produites le 22 novembre 2016 concernaient également ces travaux, et, datant de février et mars 2011, auraient pu et dû être versées à la procédure dans le délai fixé au 14 octobre 2016. Elles étaient à cet égard irrecevables. Il est vrai que postérieurement aux débats principaux, dans le cadre de l'administration des preuves, le Tribunal a autorisé les appelants à verser à la procédure les factures relatives aux pièces 30, 30a à 30g, ce à quoi l'intimée ne s'est pas opposée. Dès lors, la recevabilité des pièces produites dans ce cadre se pose, sous l'angle de la bonne foi, mais peut rester indéterminée, dans la mesure où lesdites pièces ne sont pas déterminantes pour l'issue de litige, comme il sera vu dans les considérations qui suivent. Les pièces versées à la procédure le 13 mars 2017 concernent des faits allégués par les appelants dans leur réponse et demande reconventionnelle, à savoir l'existence du problème de régulation de la température dans tout le bâtiment (allégué n° 5). Lors des débats d'instruction, les appelants ont sollicité l'audition du témoin Y_____ sur ce point. Devant le Tribunal, ce témoin a précisé qu'il s'était plaint, par écrit, à plusieurs reprises de problèmes de température à la régie et qu'il avait procédé à des relevés de température, ce que les appelants pouvaient de bonne foi ignorer. L'apprenant, ils ont interpellé le témoin, qui leur a fourni copie des pièces dont il avait parlé, et qui ont alors été produites. Partant, ces pièces sont recevables, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, sans préjudice de leur pertinence. 3. Les appelants reprochent au Tribunal une violation de leur droit à la preuve, pour ne pas avoir entendu

tous les témoins portés sur leur liste, et sollicitent à nouveau l'audition de ceux-ci. 3.1 Le droit d'être entendu comprend également le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_971/2015 du 30 juin 2016 consid. 7.1). L'art. 8 CC garantit également ce droit. Que le droit à la preuve soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, ses conditions n'en sont pas différentes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_714/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.1). Le droit à la preuve confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée des preuves, parvient à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.4; 4A_11/2015 du 25 juin 2015 consid. 2.a). L'instance d'appel peut ordonner des débats et administrer les preuves (art. 316 al. 1 et 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre que l'instance inférieure a refusé d'accueillir, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). 3.2 En l'espèce, la Cour considère, par appréciation anticipée des preuves, qu'elle est en possession de suffisamment de pièces et témoignages pour trancher le litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition d'autres témoins. Les appelants seront déboutés de leurs conclusions sur ce point. 4. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu l'existence de défauts de la chose louée s'agissant des problèmes de température, de coupure d'eau chaude, de nuisances des chantiers voisins, et de propreté, et de ne pas leur avoir accordé de réduction de loyer à ce titre. 4.1 4.1.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (Aubert, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 14 ad art. 259a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (Aubert, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; Lachat, op. cit., p. 249). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; Montini/Bouverat, in BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 1 ad art. 256 CO; Lachat, op. cit., p. 216). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les

références citées). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; Lachat, *op. cit.*, p. 219). D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction) - étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (Lachat, *op. cit.*, p. 217-218, note N. 13 et références citées). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (Montini/Bouverat, *op. cit.*, n. 3 ad art. 256 CO; Lachat, *op. cit.*, p. 217 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (Aubert, *op. cit.*, n. 32 ad art. 259d CO). L'avis immédiat de défaut n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3). En revanche, dans certains cas, l'absence d'avis peut être interprétée comme une absence de défaut. 4.1.2 Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18°C constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LACHAT, *op. cit.*, 2008, p. 220). La Cour a admis une réduction de loyer de 10%, pendant la période hivernale, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid, des refroidissements, la nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement; ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 8.3). Une température dans un studio oscillant, durant les saisons froides entre 16 et 18°C, avait justifié une réduction de loyer de 10% (ACJ n° 290 du 14.03.2005 dans la cause G. c/ Z.). Dans le cas d'un atelier de mécanique, pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13°C au lieu de la moyenne minimale de 15-16°C), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 09.10.2006). Enfin, dans un arrêt tessinois, une réduction de 20% a également été retenue pour une température moyenne de 16°C dans un logement (DB 1996 N° 8). Le Tribunal fédéral a confirmé un taux de réduction de 16% retenu par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11

mai 2004 consid. 4.2). 4.1.3 Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (Lachat, op. cit., p. 220-222). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (Lachat, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble en chantier (SJ 1979 p. 145-146). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (ACJC/1350/2001 du 21 décembre 2001). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1^{er} juin 1987). Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJC/972/1999 ; ACJC/1528/2009), respectivement une réduction de 20% lors de la réfection de façades d'un immeuble (CdB 2006 p. 120). C'est également une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée. Il a également été jugé que des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

4.2 4.2.1 En l'espèce, s'agissant tout d'abord des problèmes de température dans les locaux loués, les déclarations des parties et des témoins font unanimement état de problèmes de rafraîchissement et de chauffage dans les locaux loués, voire dans l'immeuble. La prise en charge, par la bailleuse, de l'achat de deux radiateurs d'appoint le confirme. La fréquence des interventions de l'entreprise de maintenance, à raison d'une fois par semaine en moyenne, constitue un indice supplémentaire de ces problèmes, fussent-ils de réglage, en sus d'une panne en été 2015. Les courriels des locataires, dès le début du bail, faisant état de problème de température, établissent également la récurrence de ces problèmes, indépendamment du fait que la bailleuse réagissait immédiatement. Enfin, quand bien même s'il s'agit d'autres locaux, les relevés de température effectués par un autre locataire, et laissant apparaître des mesures supérieures à 30°C, corroborent encore ce qui précède. C'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que les locaux ne souffraient pas d'un défaut de température. S'agissant des problèmes d'eau chaude, il est avéré qu'il y a eu une coupure d'eau chaude à une reprise en mai, tout au plus à deux reprises, comme l'a justement retenu le Tribunal. Si incommode soit-elle, en particulier pour un salon de coiffure, une telle coupure n'est pas suffisamment importante pour considérer qu'il y a défaut de la chose louée, l'usage n'en étant pas restreint de ce fait d'au moins 5%. Les modifications apportées par la bailleuse aux horaires d'activation d'eau chaude et la pose d'un bouilleur supplémentaire en février 2012, sont antérieures aux plaintes de coupure d'eau, de sorte qu'il ne peut en être tiré argument. Les nuisances du chantier sont établies et les photographies produites permettent d'en apprécier l'ampleur. Cela étant, au moment de la signature du bail, les locataires ont été informés de ces travaux et ont bénéficié d'une réduction de loyer pour en compenser les

nuisances. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a rejeté leurs prétentions supplémentaires à cet égard, ceux-ci n'ayant pas allégué et encore moins démontré que les nuisances subies avaient dépassé par leur ampleur ou leur durée ce qui avait été envisagé. S'agissant des travaux de l'autre côté de la rue, c'est également à juste titre que le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient pas établi leur ampleur ni leur durée, ou que ceux-ci dépassaient ce qui était admissible en milieu urbain. Enfin, concernant la saleté dans l'immeuble et alentours, dont les locataires se sont plaints par courriel du 16 septembre 2014, il est établi qu'une société de nettoyage passait tous les matins voire davantage, à la demande expresse de locataires. Dès lors, quand bien même il apparaît qu'il y ait eu des problèmes de saleté, ceux-ci, dus à des personnes agissant de nuit, extérieures à l'immeuble, ne sont pas inhabituels dans un quartier populaire et vivant, tel celui où se situent les locaux loués, et la bailleuse a pris toutes les mesures que l'on pouvait attendre d'elle pour qu'il y soit remédié le mieux possible. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a constaté l'absence de défaut à cet égard. Reste à déterminer l'ampleur de la réduction de loyer devant être consentie aux locataires suite aux problèmes de température dans les locaux. En prenant en compte les inconvénients liés à la récurrence des problèmes, nécessitant des démarches régulières auprès de la régie, de l'inconfort en résultant pour les clients et les employés du salon, mais aussi des interventions rapides de l'entreprise de maintenance, de la canicule ayant sévi en été 2015, et de l'utilisation des sèche-cheveux qui contribuait également à la chaleur ambiante, la Cour considère qu'une réduction de loyer de 10% du 1^{er} février 2011 (par souci de simplification, les locataires ayant requis la réduction depuis le 27 janvier 2011) au 31 décembre 2015, est équitable et conforme à la jurisprudence citée. Ainsi, une réduction de 69'967 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2013 (date moyenne) sera octroyée aux locataires, se décomposant de la manière suivante : - 11'529 fr. du 1^{er} février au 16 décembre 2011, soit 10% de 131'760 /12 x 10,5 - 13'908 fr. du 17 décembre 2011 au 16 décembre 2012, soit 10% de 139'080 fr. - 44'530 fr. du 17 décembre 2012 au 31 décembre 2015, soit 10% de 146'400 fr. /12 x 36,5 L'intimée sera donc condamnée à verser ce montant aux locataires et le jugement réformé dans ce sens.

5. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir refusé de leur allouer une indemnité en application de l'art. 260 a CO. 5.1 En vertu de l'article 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose louée qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3). Le droit à l'indemnité prévue à l'alinéa 3 suppose la réalisation de trois conditions, à savoir que le locataire a procédé à des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée, que le bailleur a consenti par écrit à ces travaux et que ceux-ci apportent à la chose louée une plus-value considérable. L'alinéa 3 de cette disposition est de droit dispositif, de sorte que les parties peuvent convenir à l'avance d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5). Toutefois, si le contrat prend fin contrairement à l'attente du locataire qui était légitimé à tabler sur une plus longue durée du bail et, partant, d'amortissement de son investissement, il est conforme à l'équité d'examiner la nature des travaux effectués par le locataire afin de déterminer si une plus-value subsiste pour le bailleur et à concurrence de laquelle il devrait indemniser le locataire, en dépit de la renonciation prévue dans le bail, du faite de l'échéance anticipée de celui-ci à laquelle les

parties n'avaient pas songé (ACJC/1308/2009 , Aubert, in Commentaire pratique, BONHET/CARRON/MONTINI, 2017, N. 40a ad art. 260a CO). 5.2 En l'espèce, il ressort du contrat signé par les parties que les locataires ont renoncé à toute indemnité de plus-value au sens de l'art. 260a CO, ce qu'ils ont d'ailleurs confirmé devant le Tribunal. Ce sont eux qui ont mis fin au contrat au terme des cinq ans de bail, faisant ainsi eux-mêmes obstacle à l'amortissement du coût des travaux qu'ils ont entrepris. Ils ne peuvent dès lors prétendre à une dérogation au principe de la renonciation. De plus, comme relevé à juste titre par le Tribunal, la bailleuse a participé aux travaux à hauteur de 38'758 fr. 05 pour la rénovation du sol et pour les finitions et isolations du nouveau mur mitoyen et il n'est pas contesté que les locataires ont repris une grande partie des aménagements qu'ils avaient effectués. Dès lors, l'appel sera rejeté sur ce point et le jugement confirmé. 6. 6.1 Le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (art. 80 al. 1 LP). Le juge doit vérifier d'office l'identité du poursuivant et du créancier et l'identité du poursuivi et du débiteur désignés dans le titre de mainlevée, ainsi que l'identité de la créance déduite en poursuite et de la dette constatée par jugement (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 p. 446; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2ème éd., 2010, n. 29 ad art. 80 LP; Gillieron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 13 ad art. 81 LP, arrêt du Tribunal fédéral 5P.174/2005 du 7 octobre 2005 consid. 2.1). La requête en mainlevée doit ainsi être rejetée lorsque la cause de l'obligation figurant sur le commandement de payer et dans le titre de mainlevée ne sont pas identiques (Staehelin, Commentaire bâlois, SchKG I, 1998, n. 37 ad art. 80 LP). 6.2 En l'espèce, les montants faisant l'objet des commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____, concernent les loyers dus antérieurement au 1 er janvier 2015, alors que ceux que les locataires sont condamnés à payer aux termes du présent arrêt ont trait aux loyers dus du 1 er janvier 2015 au 31 décembre 2015. En l'absence d'identité entre la créance en poursuite et la dette constatée par le présent arrêt, la mainlevée des oppositions faites aux commandements de payer précités ne sera pas ordonnée. 7. Par souci de clarté, le dispositif du jugement querellé sera entièrement reformulé. 8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 septembre 2017 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/635/2017 rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27154/2015-2. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à C_____ les sommes de 159'600 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1 er juillet 2015, de 1'064 fr. 40 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 7 août 2014 et de 1'071 fr. 55 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 avril 2015. Condamne C_____ à verser à A_____ et B_____, conjointement et solidairement, la somme de 69'967 fr., avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1 er juillet 2013. Ordonne la libération en faveur de C_____ de la caution (certificat de cautionnement de bail à usage commercial, police n° 3_____), souscrite par D_____, A_____ et B_____ en date du 18 juin 2012. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. Le

président : Ivo BUETTI 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.