

GE_GERICHTE C/2965/2016 vom 23. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2965_2016

FR: GE_GERICHTE C/2965/2016 du 23 avril 2018

IT: GE_GERICHTE C/2965/2016 del 23 aprile 2018

Regeste

CHOSE LOUEE ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; DIMINUTION DE LOYER | CO.259.leta;
CO.259.letd

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 23.04.2018 C/2965/2016

CHOSE LOUEE ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; DIMINUTION DE LOYER | CO.259.leta;
CO.259.letd

C/2965/2016 ACJC/495/2018 du 23.04.2018 sur JTBL/472/2017 (OBL) , MODIFIE
Recours TF déposé le 29.05.2018, rendu le 09.04.2019, CONFIRME, 4A_320/2018
Descripteurs : CHOSE LOUEE ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; DIMINUTION DE LOYER
Normes : CO.259.leta; CO.259.letd En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/2965/2016 ACJC/495/2018 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 23 AVRIL 2018
Entre Monsieur A_____ et B_____ SA , _____ (VD), appelants et intimés sur appel
joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2017, comparant tous
deux par Me Michael RUDERMANN, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève,
en l'étude duquel ils font élection de domicile, Et C_____ , p.a. E_____ Genève, intimé et
appelant sur appel joint, comparant par Me Antoine BÖHLER, avocat, rue des Battoirs 7,
case postale 284, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile, EN FAIT A.
Par jugement JTBL/472/2017 du 15 mai 2017, expédié pour notification aux parties le 17
mai 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a ordonné à C_____
d'exécuter, dans les règles de l'art, les travaux de remise en état du plancher du
rez-de-chaussée inférieur, de réfection de l'étanchéité des joints des vitrines, à l'exception de
ceux des deux vitrines déjà refaits, et de réfection des peintures des murs présentant des
traces d'humidité, soit les murs se trouvant entre les WC et le local commercial de l'arcade
louée par B_____ SA et A_____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève
(ch. 1 du dispositif), a réduit le loyer de l'arcade précitée de 20% du 29 juillet 2014 au 8
avril 2016 (ch. 2), a condamné en conséquence C_____ à verser à B_____ SA et A_____ la somme de 25'568 fr. 30 (ch. 3), a réduit le loyer de l'arcade précitée de 10% du 9 avril
2016 jusqu'à complète exécution des travaux mentionnés sous chiffre 1 du dispositif du
jugement (ch. 4), a condamné C_____ à rembourser à B_____ SA et A_____ le
trop-perçu de loyer découlant de la réduction octroyée sous chiffre 4 du dispositif du
jugement (ch. 5), a condamné C_____ à verser à B_____ SA et A_____ la somme de
1'296 fr., avec intérêts à 5% dès le 12 janvier 2016 (ch. 6), a débouté les parties de toutes
autres conclusions (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8). En substance, les
premiers juges ont retenu que les différents défauts objets de la procédure étaient
imputables au bailleur, mais que l'ampleur de ceux-ci n'était pas telle qu'elle empêchait

toute exploitation de l'arcade, de sorte qu'ils ont ordonné les travaux nécessaires à la remise en état de celle-ci et octroyé une réduction de loyer de 20% jusqu'à la date à laquelle les premiers travaux d'assainissement avaient été effectués, puis 10% pour la période postérieure, et ce jusqu'à l'élimination de l'intégralité des défauts subsistants. Le Tribunal a en outre condamné le bailleur à rembourser aux locataires les frais liés au premier rapport de la société D_____ SARL, lequel avait été nécessaire à la résolution du litige, eu égard à l'attitude du bailleur. B. a. Par acte déposé le 16 juin 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ SA (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 du dispositif. Ils concluent, principalement, à ce qu'C_____ soit condamné à exécuter les travaux visés au chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, ainsi que la réfection de l'étanchéité des joints des deux vitrines exclues par les premiers juges, à ce que le loyer de l'arcade soit réduit de 100% du 29 juillet 2014 au 8 avril 2016, subsidiairement de 60% durant cette même période, et à ce que leur partie adverse soit condamnée à leur verser la somme de 127'830 fr. 40, subsidiairement 76'698 fr. 25, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 3 décembre 2015, subsidiairement dès le 12 février 2016, et à ce que les chiffres 4 à 8 du jugement entrepris soient confirmés. Ils produisent une pièce nouvelle, à savoir un bon de travail émis par la régie E_____ SA le 12 juin 2017. b. Dans sa réponse du 22 août 2017, C_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) forme appel joint. Il conclut, principalement, au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, plus subsidiairement à la confirmation du jugement entrepris. Il produit des pièces nouvelles, à savoir des échanges de correspondances de juillet et août 2017 entre les conseils des parties, dont il ressort qu'au cours de l'été 2017 le bailleur a procédé au solde des travaux ordonnés par le Tribunal dans le jugement entrepris (les travaux sur le parquet ayant déjà été exécutés précédemment par les locataires), par gain de paix et sans reconnaissance de responsabilité, lesdits travaux ayant été achevés le 14 juillet 2017. c. Par réponse à l'appel joint du 20 septembre 2017, B_____ SA et A_____ concluent au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions. d. Les parties ont été avisées le 16 octobre 2017 de ce que la cause était gardée à juger, le bailleur n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. Les parties sont liées par un contrat de bail du 21 juin 1999, portant sur la location d'une arcade de 120 m² et d'un sous-sol de 60 m², sis _____ à Genève. Le rez-de-chaussée de l'arcade comporte deux niveaux, séparés par deux marches. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juillet 1999 au 30 juin 2004, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 6'278 fr., dès le 1^{er} juillet 2011, charges de 240 fr. non comprises. Les charges mensuelles ont été portées à 290 fr. dès le 1^{er} octobre 2015. Initialement destinés à l'exploitation d'un vidéo club, les locaux ont par la suite accueilli un magasin de produits bio, sous l'enseigne F_____. De février à juillet 2014, un franchisé a ainsi exploité les locaux sous cette enseigne. b. En date du 16 juin 2014, un dégât des eaux est survenu dans l'arcade concernée, sous la forme d'un refoulement provenant de la trainasse en charge. Dans la déclaration de sinistre faite à l'assurance de l'immeuble le 29 septembre 2014, la régie représentant le bailleur a indiqué que l'évènement avait causé des dégâts au plafond de l'arcade. c. Le 29 juillet 2014, une inondation est survenue dans l'arcade, en raison d'un refoulement des WC, et a notamment entraîné l'intervention des pompiers. d. Par courrier non daté, mais que la régie déclare avoir reçu le 3 novembre 2014, les locataires se sont plaints du fait que la totalité des travaux de remise en état de l'arcade n'avait pas été effectuée et ont informé la régie du fait

qu'ils étaient dans l'impossibilité de rouvrir l'arcade, comme ils souhaitaient le faire, en raison de l'état du sol, bombé et dangereux, tant pour le personnel que la clientèle. e. Dans sa réponse du 6 novembre 2014, la régie s'est déclarée étonnée par la demande de travaux, et ce « au vu de l'état de l'arcade lors de [son] dernier passage ». Elle proposait cependant un rendez-vous sur place avec son technicien, G_____. f. Suite à ce courrier, il n'y a plus eu d'échanges écrits entre les parties à ce sujet jusqu'au 5 mai 2015, date à laquelle H_____, pour la société locataire, a sollicité par courriel adressé à la régie qu'un constat des dégâts occasionnés par les fuites d'eau soit effectué dans l'arcade, en précisant que le sol était complètement bombé et dangereux, et que le plafond avait subi des dégâts. Ce courriel était adressé à la régie consécutivement à un échange téléphonique, puis un courriel de la régie au sujet d'un retard de loyer. H_____ exposait, s'agissant de la question des travaux, qu'elle avait contacté la régie en fin d'année 2014 ou au début de l'année 2015, et que le rendez-vous fixé avait été annulé, sans qu'elle ne soit jamais recontactée depuis lors. g. Hormis les envois de courriers électroniques en vue de la fixation de rendez-vous au mois de mai 2015, les parties n'ont plus eu d'échanges écrits au sujet des défauts jusqu'au 2 octobre 2015 (les échanges du mois d'août 2015 portant sur la question d'un éventuel changement d'affectation, en vue de l'ouverture d'une pizzeria), date à laquelle A_____ a adressé un courriel à la régie, dans lequel il faisait valoir que, dans le cadre du démarrage des travaux en vue d'une réouverture de l'arcade prévue le 2 novembre 2015, sous la même affectation, il souhaitait savoir comment se positionnait la régie, au regard des fuites d'eau de l'année précédente, sollicitant à ce titre une remise en état urgente. h. A_____ a relancé la régie les 6 octobre et 10 novembre 2015, en précisant dans ce dernier courrier qu'il souhaitait connaître la position de la régie sur les loyers versés et à échoir, compte tenu des travaux à réaliser. i. Par courrier du 19 novembre 2015, la régie a répondu qu'elle n'entendait pas entrer en matière sur une quelconque demande de réduction de loyer, dans la mesure où les locataires avaient eux-mêmes souhaité mettre en attente les travaux de remise en état des locaux, étant donné leur intention de trouver un repreneur, l'arcade n'étant plus exploitée depuis plus d'un an. Par courrier du 3 décembre 2015, les locataires ont contesté avoir sollicité une mise en attente des travaux de réfection de l'arcade et ont précisé que l'état de celle-ci empêchait toute exploitation. Ils ont mis le bailleur en demeure d'entreprendre les travaux de remise en état dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le loyer serait consigné. Les locataires indiquaient enfin qu'ils entendaient réclamer une réduction de loyer, voire même la suppression du loyer, depuis juillet 2014, compte tenu de l'ampleur des dégâts et de l'impossibilité évidente d'exploiter les locaux ou de trouver un repreneur dans ces conditions. j. A la demande des locataires, D_____SARL a rendu une expertise, datée du 16 décembre 2015, dont il ressortait que les dégâts étaient stabilisés, et principalement visibles sur le sol, puisque le plancher de finition était fortement gondolé par endroit. D'importantes traces d'infiltrations d'eau, indépendantes du sinistre, avaient également été constatées à proximité des vitrines, provenant d'après elle de la pénétration d'eau dans l'arcade, en particulier lors de pluies battantes, en raison d'un défaut d'étanchéité des fenêtres/cadres. Sur la base des éléments constatés, la société susmentionnée a préconisé le remplacement du plancher de finition, lequel était manifestement posé sur des revêtements existants (carrelage, linoléum), l'installation des éléments techniques (climatisation en particulier), lesquels avaient été déplacés/décrochés, la réfection de l'étanchéité des fenêtres, voire le remplacement des cadres, afin d'éviter des infiltrations, et d'éventuels travaux d'assainissement du sol à proximité, en fonction des sondages effectués après démontage du plancher, ainsi que des travaux de peinture. Elle exposait que, dans

l'état actuel, les locaux n'étaient pas fonctionnels et ne permettaient pas une exploitation, précisant en outre que cela rendait difficile une potentielle remise de l'arcade, faute pour celle-ci d'être attrayante. L'intervention de cette société a été facturée aux locataires 1'296 fr., versés le 12 janvier 2016. k. Par courrier du 23 décembre 2015, les locataires ont transmis cette expertise à la régie, et l'ont informée du fait que des défauts étaient apparus, sous la forme d'importantes traces d'infiltrations d'eau, indépendantes du sinistre du mois de juin 2014, provenant des fenêtres/cadres des vitrines, qui ne présentaient pas les étanchéités ou joints nécessaires pour empêcher la pénétration de l'eau dans le local, en particulier lors de pluies battantes. Les locataires ont mis en demeure le bailleur de remédier à ces défauts dans le même délai que celui fixé dans leur courrier du 3 décembre 2015. l. Le 6 janvier 2016, la régie a informé les locataires du fait qu'elle avait reçu l'accord de l'assurance pour la réparation partielle des sols de l'arcade et qu'elle souhaitait organiser un rendez-vous sur place. m. Des bons de travail ont été émis le 11 janvier 2016 par la régie en vue de la réfection des sols et du plafond suite au dégât d'eau. n. Faisant suite à un rendez-vous dans les locaux du 3 février 2016, la régie a, par courrier du même jour, informé les locataires du fait qu'elle allait faire procéder à la repose des quinze plaques de « Pavaroc » endommagées lors des infiltrations par le plafond et qu'elle avait reçu l'accord de l'assurance pour effectuer la remise en état du parquet. Elle a par ailleurs indiqué qu'elle allait faire procéder au contrôle des vitrines présentant un défaut sur les joints. o. Plusieurs courriers ont ensuite été échangés entre la régie et les locataires concernant les travaux à entreprendre. Les locataires ont ainsi notamment sollicité, le 12 février 2016, que tout le revêtement du sol endommagé soit remplacé, tant au niveau du rez-de-chaussée qu'au niveau du sous-sol, ce à quoi la régie a répondu le 16 février 2016 qu'aucune réfection n'était prévue au sous-sol, l'assurance devant en revanche encore se prononcer sur la totalité ou non de la prise en charge de la partie endommagée, sur la droite de l'arcade au rez-de-chaussée. p. Par requête déposée le 12 février 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu à ce que le loyer de l'arcade soit supprimé depuis le 1^{er} juillet 2014 jusqu'à complète exécution des travaux de remise en état, suite au dégât d'eau de juin 2014 et aux infiltrations d'eau, et à ce que le bailleur soit condamné à leur rembourser les loyers versés depuis le mois de juillet 2014 jusqu'à la complète exécution des travaux, représentant au jour du dépôt de la requête une somme de 104'894 fr. 30, avec intérêts moyens à 5% l'an dès le 31 mars 2015. q. Faisant suite à une visite des locaux du 23 février 2016, le conseil des locataires a, par pli du 24 février 2016, rectifié le contenu de ses précédents courriers et précisé à la régie que seul le rez-de-chaussée, qui comportait deux niveaux, était concerné par les dégâts. Il a ainsi relevé l'état passablement dégradé des sols du rez-de-chaussée, notamment à droite de l'entrée au niveau du rez-supérieur, vers le pilier qui avait subi une infiltration d'eau, mais également au niveau de la vitrine, en raison des infiltrations d'eau provenant de l'absence d'étanchéité de celle-ci et, enfin, à gauche de l'entrée, au rez-inférieur. Les locataires déploraient dès lors la décision du bailleur de ne procéder qu'à la réfection partielle du sol au niveau du rez-supérieur (vers le pilier et au fond de l'arcade), à la repose partielle des plaques de « Pavaroc » au plafond au niveau du pilier et à la réfection de l'étanchéité des deux vitrines seulement, par l'extérieur. r. Une reprise des joints d'étanchéité sur deux vitrines a été exécutée au début du mois de mars 2016. La remise en état du plafond (côté rez-supérieur) a été effectuée le 30 mars 2016 et la réfection du plancher du rez-de-chaussée supérieur a été effectuée le 8 avril 2016. s. A la demande des locataires, D_____ SARL s'est à nouveau déplacée dans les locaux concernés le 13 avril 2016 et a rendu un rapport le 2 mai 2016, duquel il ressort notamment que seuls les dégâts

situés sur la partie supérieure du rez-de-chaussée avaient été traités, alors même que, selon toute évidence, les dégâts affectant les deux niveaux étaient liés, l'eau ayant passé d'une zone à l'autre. La société a également relevé la présence de traces d'humidité sur les murs, notamment entre les WC et le local commercial. Sur la base des constatations effectuées, la société a préconisé la remise en état ou le remplacement du parquet sur la partie inférieure du rez-de-chaussée, en raison du dégât d'eau, d'une part, et des infiltrations d'eau par les vitrines, d'autre part, la réfection de l'étanchéité de toutes les vitrines afin d'éviter des infiltrations, la peinture des murs qui présentaient des traces d'humidité, la remise en état du faux-plafond et l'installation des éléments techniques (climatisation en particulier), une fois les travaux de réfection terminés. L'intervention de la société susmentionnée a été facturée aux locataires 864 fr., versés le 31 mai 2016. t. Non conciliée le 3 mai 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 2 juin 2016, les locataires concluant à ce que le Tribunal ordonne au bailleur de procéder aux travaux de remise en état du plancher du rez-de-chaussée inférieur de l'arcade, d'étanchéité de toutes les vitrines de l'arcade, de peinture des murs sur lesquels les traces d'humidité étaient visibles et de remise en état du faux-plafond (2), une fois les travaux de réfection terminés, dise que le loyer de l'arcade concernée était supprimé du 16 juin 2014 au 8 avril 2016, puis réduit de 50% dès le 9 avril 2016 et jusqu'à complète exécution des travaux de remise en état de l'arcade (3), condamne C _____ à leur rembourser la somme de 141'875 fr. 15, avec intérêts moyens à 5% l'an dès le 11 mai 2015 (4), le condamne à leur rembourser le trop-perçu de loyer à compter du 9 avril 2016, avec intérêts à 5% l'an calculés à date moyenne (5), le condamne à leur verser les sommes de 1'296 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 12 janvier 2016 et 864 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2016 (6). u. Dans sa réponse du 16 août 2016, le bailleur a conclu à ce que le Tribunal, préalablement, limite la procédure à la question de la recevabilité des conclusions 2, 3, 5 et 6, et, principalement, déclare irrecevables ces mêmes conclusions et déboute les locataires de leurs conclusions 4 et 8. Le bailleur a notamment allégué que les dégâts constatés sur la partie inférieure du rez-de-chaussée avaient été causés par les bancs frigorifiques des locataires, qui avaient fui et qui avaient été déplacés sans prendre de précaution. Les installations électriques avaient été arrachées, laissant des trous dans le faux-plafond et des fils pendants, et d'autres installations avaient encore été enlevées dans une précipitation manifeste, en coupant les conduites d'eau. A l'appui de ses allégations, le bailleur a notamment produit des photographies de l'arcade concernée prises le 14 novembre 2014. v. Lors de l'audience du 2 novembre 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Les locataires ont précisé que les conclusions 2, 3, 5 et 6, visaient le même complexe de faits, soit l'existence de défauts et leurs conséquences, de sorte qu'elles étaient recevables. Interrogé par le Tribunal, A _____ a indiqué que l'arcade était toujours en activité lors de l'inondation du 16 juin 2014. Elle avait fermé fin juillet 2014 à une date qu'il ne pouvait préciser. Le dernier exploitant était un franchisé, qui avait exploité l'arcade de février à fin juillet 2014, sous l'enseigne F _____. Environ 1,5 mètres linéaires de produits se trouvant sur les étagères sous le plafond sinistré avaient été détruits. Les locataires avaient vidé le magasin au départ du franchisé fin juillet 2014, en laissant sur place les produits endommagés par la fuite d'eau. Les bancs frigorifiques étaient des frigos et non des congélateurs, de sorte qu'il n'était pas possible qu'ils fuient. Chaque banc frigorifique était équipé de son propre compresseur, lequel ne comprenait pas d'eau, mais uniquement du gaz. Ils avaient demandé la remise en état de l'arcade fin octobre 2014, car ils voulaient rouvrir sous le concept I _____. En novembre 2014, ils avaient procédé à des petits travaux, soit l'aménagement d'étagères pour passer du concept F _____ à I _____.

Vers la fin du premier trimestre 2015, ils avaient eu des contacts avec des repreneurs intéressés. Ils demandaient 200'000 fr. à 240'000 fr. pour la reprise, étant précisé que l'installation de la climatisation valait à elle seule 80'000 fr. Après les travaux de mars 2016, l'arcade avait rouvert le 14 avril 2016, sous le concept « vente de _____ », puis avait à nouveau fermé le 15 août 2016. Au jour de l'audience, l'arcade n'était plus exploitée, car les locataires cherchaient un partenaire pour les boissons. Le bailleur a expliqué qu'il ressortait de la photo du haut de l'avant dernière planche photographique de sa pièces 5, sur laquelle on voyait un tuyau sectionné, ainsi que de la photo du bas de la septième planche photographique, où étaient visibles des fuites, que les conduites d'eau avaient été coupées, même si aucune conduite coupée ne figurait sur cette dernière photo. A_____ a relevé qu'aucune trace d'humidité n'était visible sur cette photo, qui n'avait pas été prise à l'endroit où il se plaignait d'une fuite d'eau. Quant au tuyau sectionné, il provenait de l'ancienne installation de climatisation que les locataires avaient déposée environ deux ans avant l'inondation. L'arcade avait été laissée en l'état suite au dégât d'eau précisément pour que l'assurance puisse constater l'étendue des dégâts. Le démontage du faux-plafond, nécessaire à la recherche de la fuite, était le fait de l'entreprise qui était intervenue. Les fils qui pendaient étaient normalement derrière le faux-plafond. Pour ce qui était des tableaux électriques, ils avaient posé le plus récent, alors que l'autre était d'origine. Les câbles à gauche de l'ancien tableau concernaient l'ancien système électrique. Enfin, A_____ a formellement contesté avoir demandé la suspension des travaux, son courrier d'octobre 2014 ne laissant aucune ambiguïté à ce sujet. w. Lors de l'audience du 27 janvier 2017, H_____, fondée de pouvoir de la société locataire, a déclaré que, lors de la première inondation du mois de juin 2014, le magasin était exploité par un franchisé, parti à son souvenir avant la deuxième inondation. Elle ignorait dans quel état était l'arcade suite au départ du franchisé. Suite à la première inondation, elle avait pu constater sur place que de l'eau avait coulé du plafond et que, dans le magasin, des produits posés sur les étagères avaient été abîmés par l'eau. Cette première inondation n'avait touché que des meubles au rez-supérieur et n'avait pas touché le sol. Elle ignorait quelles mesures avaient été prises dans l'arcade pour réparer les dégâts de cette première inondation. Ultérieurement, il y avait eu une deuxième, peut-être même une troisième inondation. La régie l'avait contactée, car elle n'arrivait pas à joindre A_____, et l'avait informée du fait qu'elle avait dû intervenir et forcer la serrure. Elle-même s'était rendue à l'arcade la semaine suivante. L'arcade était alors fermée et n'avait pas d'activité. Le sol était bombé sur toute la partie supérieure, le long du mur qui longeait les toilettes. Elle n'avait pas pu voir d'où venait l'eau. Suite à ses constats, elle avait convoqué G_____ en septembre 2014, pour lui montrer ce qu'il en était et afin qu'il ouvre un dossier pour les réparations. A ce moment, le rez-inférieur n'était pas touché, mais elle avait pu constater à chacune de ses visites que la situation se dégradait. Le rez-inférieur avait dû être touché quelques mois après le sinistre. Lorsqu'en mai 2015, les locataires avaient eu un rendez-vous de chantier avec l'assureur et les entrepreneurs, elle avait constaté que le rez-inférieur était touché, autant à droite qu'à gauche de l'escalier. Il y avait alors encore des frigos dans l'arcade, mais ils étaient éteints. Ils ne contenaient pas d'eau et n'avaient pas coulé. Les locataires n'avaient jamais discuté avec la régie d'un report des travaux et ne souhaitaient pas profiter des travaux pour transformer l'arcade. En mai 2015, lors du rendez-vous de chantier, étaient présents deux entrepreneurs, l'assureur et G_____. Celui-ci lui avait dit que le dossier serait traité en deux parties par l'assurance, d'abord le rez-supérieur et ensuite le rez-inférieur. En principe, l'assurance devait tout payer, car il ne s'agissait pas de gros travaux. Il n'avait pas été question d'une participation au

financement des travaux de la part des locataires. Entre septembre 2014 et mai 2015, H_____ avait relancé la régie, en tout cas une fois par mois. H_____ a expliqué que les locataires souhaitaient remettre l'arcade, le montant demandé pour la reprise étant de l'ordre de 200'000 fr. à 250'000 fr. Le prix de la reprise convenait au repreneur avec qui elle avait été en contact, mais l'état de l'arcade lui avait posé problème. A l'été 2015, les locataires avaient projeté d'ouvrir une pizzeria. Elle avait donc eu un rendez-vous à la régie pour demander le changement d'affectation de l'arcade et présenter le projet. Il y avait eu un rendez-vous sur place en août ou septembre 2015. A cette époque, l'arcade n'avait toujours pas été remise en état mais cette question n'avait pas été abordée. Il était ressorti de ce rendez-vous que le projet n'était pas faisable techniquement, car il n'était pas possible de monter la gaine de ventilation jusque sur le toit. L'arcade avait rouvert en avril 2016 et les locataires avaient choisi de cesser l'exploitation en août 2016. Une nouvelle personne exploitait l'arcade depuis le 1^{er} janvier 2017. x. Le Tribunal a ensuite entendu les témoins suivants : J_____, dessinateur-architecte auprès de la société D_____ SARL, a confirmé le contenu du rapport élaboré par cette dernière et a précisé que lorsqu'il s'était rendu sur place, le 9 décembre 2015, il y avait des vitrines frigorifiques au rez-supérieur sur le côté droit, ainsi qu'au rez-inférieur. Il était retourné sur place le 13 avril 2016. Lors de ces deux visites, il ne s'était pas concentré sur les vitrines frigorifiques, mais il n'avait pas vu de traces de coulures provenant de celles-ci. Dès la première visite, il avait observé des traces d'humidité proches des fenêtres et avait remarqué qu'entre la partie basse de la fenêtre et la pierre, il y avait un espace qui permettait à l'eau de s'infiltrer. Il pensait que lors de la deuxième visite, quelque chose avait été fait à ce sujet, mais il n'en était plus certain. Il avait pu constater que tant au rez-inférieur que supérieur, il y avait eu de l'eau sur le sol. Il n'en avait pas vu dans les escaliers. Ce qui l'avait le plus marqué, c'était dans l'angle contre la vitrine au rez-supérieur, où il y avait une forte humidité, alors qu'il n'y avait pas de machines. Par investigation, la seule explication était le problème de joints de la fenêtre. Les équipements déplacés mentionnés dans son premier rapport étaient les frigos, qui étaient au milieu du magasin. Il n'avait pas constaté que les frigos étaient branchés à un tuyau d'eau. Il y avait également des blocs de climatisation qui tenaient par les tuyaux frigorifiques, au fond à gauche du rez-inférieur. Dans le tuyau frigorifique, il y avait des câbles et des gaz mais pas d'eau. Ces tuyaux ne présentaient pas de fuites. Il y avait d'autres climatiseurs dans le magasin, notamment sur la partie supérieure. A l'exception de deux climatiseurs, les autres étaient fixés. Dans le deuxième rapport, il avait indiqué que les dégâts au rez-inférieur et supérieur avaient la même origine, car au rez-supérieur, les plaques de faux-plafond avaient été enlevées ou déplacées, ce qui indiquait une réparation sur des tuyaux, alors qu'au rez-inférieur il n'y avait rien. De mémoire, le plafond était en bon état au rez-inférieur. Seul le plafond du rez-supérieur étant touché, il en avait conclu qu'il n'y avait qu'une seule origine aux dégâts sur le sol du rez-supérieur et du rez-inférieur. Il avait examiné le sol, les murs et les plafonds du bâtiment. S'agissant des appareils frigorifiques, rien n'avait attiré son attention, mais il ne les avait pas examinés en détail. Lors de sa deuxième visite, le sol de la partie supérieure avait été remis en état, mais pas celui du rez-inférieur, raison pour laquelle il avait indiqué qu'une exploitation adéquate des locaux n'était pas possible. G_____, technicien en charge de l'immeuble concerné auprès de la régie, a expliqué que l'inondation de juin 2014 avait été causée par un regard bouché au sous-sol, dans les locaux de F_____, qui avait créé un bouchon dans les écoulements des faux-plafonds et conduit au sinistre du rez-de-chaussée. Le magasin étant alors exploité, il n'était pas évident de voir tout de suite ce qui était endommagé. Par la suite, le magasin

avait apparemment été vidé et à partir du début de l'année 2015, des contacts avaient été repris avec le locataire. Pour sa part, il avait beaucoup eu à faire à H_____ et dès qu'il y avait eu la volonté de réactiver ce magasin, la régie avait eu plusieurs rendez-vous sur place avec celle-ci. Lors du premier rendez-vous avec H_____, vers octobre-novembre 2014, personne n'avait les clés et il avait été fait appel à un serrurier pour ouvrir la porte. C'était lorsque l'arcade était vide que l'étendue des dégâts avait pu être constatée. Il avait alors pris des photos, début novembre 2014. La régie avait d'ailleurs attiré l'attention des locataires sur l'état dans lequel les derniers occupants avaient laissé l'arcade. Selon lui, les installations n'avaient pas été démontées dans les règles de l'art. Des vitrines frigorifiques étaient presque vides et débranchées. Il avait le sentiment que tout avait été enlevé à la va-vite. Il y avait un climatiseur qui avait été démonté et qui pendait. Des plaques de faux-plafond avaient été démontées tant dans la partie inférieure que supérieure, mais cela n'avait rien à voir avec le dégât d'eau. Un regard au sous-sol n'était pas accessible, car il était recouvert de parquet, probablement posé par les locataires. Selon lui, l'inondation n'avait provoqué des dégâts qu'au rez-supérieur de l'arcade. Il avait constaté des dégâts sur la partie droite de l'arcade, là où l'eau avait coulé, mais il n'y avait rien d'imputable au dégât d'eau quelques mètres plus loin. Neuf ou dix plaques de faux-plafond du rez-supérieur avaient été ouvertes par le plombier pour rechercher la fuite et le sol était gondolé. Le rez-inférieur n'était pas en bon état, mais cela n'avait rien à voir avec la fuite. Les dégâts causés au parquet dans l'angle de l'arcade au rez-inférieur étaient liés aux vitrines frigorifiques, en raison peut-être d'un problème de raccordement de celles-ci, lequel n'était pas visible, car placé derrière. Ce n'était pas près d'une fenêtre et il n'était pas possible de voir s'il y avait une fuite derrière sans déplacer les vitrines frigorifiques. Il n'y avait pas d'eau qui coulait, mais c'était peut-être un peu humide. Il ne connaissait pas le modèle et le fonctionnement des vitrines frigorifiques qui se trouvaient dans l'arcade. Avant que le magasin soit vidé, il était passé plusieurs fois sur place pour faire le constat. A l'issue du rendez-vous de novembre 2014, la décision avait été prise de ne pas faire les travaux, vu le changement d'affectation évoqué. Il ne savait pas si cette décision avait été prise de concert avec H_____. Il avait conservé une clé des locaux pour pouvoir obtenir des devis et des entreprises étaient venues à cette fin. Ne sachant pas quelle orientation les locataires souhaitaient donner aux locaux, il n'avait pas immédiatement commandé les travaux car il était préférable d'attendre de connaître l'affectation des locaux pour adapter les travaux à celle-ci. Il attendait donc des nouvelles des locataires, afin qu'ils lui communiquent leur projet concret, et il ne les avait pas relancés pour obtenir des nouvelles. Il n'avait pas eu de nouvelles jusqu'au mois d'avril ou mai 2015. En été 2015, la régie avait vu l'architecte des locataires pour étudier un projet de restauration chaude. Elle avait fait remettre la partie supérieure des locaux en état pour fin 2015, mais n'était pas intervenue sur la partie inférieure, car celle-ci n'était pas touchée par le sinistre. Lors d'un rendez-vous sur place avec H_____, il lui avait dit qu'il repeindrait le faux-plafond après réparation, dans la couleur qu'elle choisirait. Il n'avait pas demandé à l'assureur de prendre en charge des travaux dans la partie inférieure, car celle-ci n'avait pas été touchée par le sinistre du bâtiment. Pour ce qui était de la partie supérieure, l'assurance avait pris en charge la totalité des travaux, y compris la partie électrique qui n'avait rien à voir avec le sinistre, pour des questions de sécurité. K_____, plombier chez L_____ SA, a indiqué être intervenu dans le magasin F_____ et avoir travaillé sur le faux-plafond du magasin, au départ de la trainasse. Il avait également travaillé devant l'entrée de l'immeuble concerné, vers un pied de colonne. Le magasin était en travaux ou en train de fermer. D'après ce qu'il avait compris, le magasin fermait de manière définitive. Il était revenu

quelques semaines plus tard avec un employé de la régie, mais ce n'était pas pour une inondation. Lors de son intervention, il avait peut-être enlevé une ou deux plaques du faux-plafond, mais n'avait pas dû en enlever de nombreuses pour chercher la fuite, car elle se voyait, cela coulait à flots. Il n'avait pas fait de recherche de fuites sur le reste du magasin et ne pensait pas avoir remis en place les plaques qu'il avait bougées. Ce n'était pas lui qui était intervenu sur les endroits visibles du faux-plafond apparaissant sur les photos de la pièce 5 bailleur (p. 1 et 2). Les locaux étaient déjà dans cet état lorsqu'il était arrivé. L'eau sortait du trou visible sur la photo du haut de la première page. M_____, locataire d'un appartement au 5^{ème} étage de l'immeuble concerné, avait visité les locaux environ deux ans auparavant, dans l'idée d'y installer un tea-room-pâtisserie. A cette époque, les locaux étaient inexploités. La reprise demandée, sauf erreur de 250'000 fr., était trop élevée, notamment en raison de l'importance des travaux de remise en état à effectuer avant de pouvoir débiter une exploitation, raison pour laquelle il n'était pas allé plus loin. Tout était un peu sens dessus dessous. Il n'y avait plus de marchandises, mais beaucoup de matériel, notamment des bancs réfrigérés, qui avaient été mal entretenus. Le sol était usé et tout était en mauvais état, y compris les murs. y. Lors de l'audience du 3 mars 2017, le locataire a déclaré que lors de la remise de l'arcade au franchisé (franchise I_____) en février 2014, la durée prévue pour l'exploitation était illimitée. Le franchisé avait quitté les locaux de manière anticipée vers fin juin / début juillet 2014. Il avait prévenu les locataires qu'il partirait et ils l'avaient même aidé à débarrasser les locaux. Il y avait un problème de paiement du loyer. Ils n'avaient pas vidé le magasin en raison de la première fuite d'eau du 16 juin 2014. Cette fuite n'avait pas nécessité de vider immédiatement les locaux, elle avait juste détruit les produits sur 1,5 mètres. Au départ du franchisé, ils souhaitaient à nouveau une affectation correspondant à celle du magasin qu'ils avaient déjà aux _____. Au jour de l'audience, aucuns travaux n'avaient été effectués au rez-inférieur et l'arcade était exploitée par la société N_____, dont il détenait 70% des parts, sous forme d'un commerce de boissons avec des produits d'épicerie. Le sous-loyer était identique au loyer principal. Le rez-inférieur était recouvert de moquette et la surface était donc exploitée. Le bailleur a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant des photos de l'arcade prises le 1^{er} mars 2017. Sur cette base, le locataire a reconnu que le plancher avait été réparé à l'endroit où il y avait précisément un trou et de la moquette. Le conseil du bailleur a précisé que les travaux n'avaient pas été effectués par la régie. Il ressort des photographies produites que seules les lames de parquet manquantes ont été remplacées par des lames d'une teinte différente. Le témoin O_____, expert auprès de la P_____ SA, a déclaré s'être rendu dans les locaux concernés la première fois le 29 octobre 2015 et la deuxième le 22 mars 2016, afin de contrôler les travaux exécutés suite au dégât d'eau et vérifier les devis. La cause du sinistre était une fuite sur une trainasse qui reprenait les eaux de la colonne de chute. En octobre 2015, rien n'avait été fait. Lors de la visite du 29 octobre 2015, il y avait la régie, l'inspecteur de sinistre, Monsieur Q_____, et une dame qui représentait les locataires. Après le constat, cette dame lui avait parlé des projets du locataire de transformer l'arcade. Le 9 novembre 2015, il avait fait corriger des devis qui n'étaient pas exacts car des postes liés au parquet et au plancher ne concernaient pas vraiment le sinistre. Le devis prévoyait de refaire intégralement le plancher et le parquet, alors qu'en principe l'assurance ne prenait en charge que la réparation liée au sinistre. L'assurance n'avait pas exclu de prendre en charge la réparation du parquet, mais ne voulait pas payer pour l'intégralité. Elle avait donc proposé provisoirement de prendre en charge 50% des coûts relatifs au parquet et au plancher, le reste étant à la charge du propriétaire, le tout sous

réserve d'une inspection des lieux lors de l'arrachage du parquet, afin de voir l'état du plancher. Le 22 mars 2016, les ouvriers étaient en train d'enlever le parquet lorsqu'il avait eu rendez-vous sur place avec la régie. C'était la partie supérieure qui était touchée, mais pas le reste. La partie inférieure n'était pas touchée par le sinistre, donc pour l'assurance il n'y avait rien. Il n'avait pas remarqué des dégâts liés au sinistre dans la partie inférieure de l'arcade. La fuite était en effet ponctuelle à l'intérieur du faux-plafond. Lorsqu'il s'était rendu sur place, il n'avait pas vérifié s'il y avait des infiltrations d'eau par les fenêtres et s'était rendu directement sur les lieux touchés par le sinistre, là où il y avait des dégâts visibles. L'assurance avait assumé la réparation du sol et du faux-plafond. Au niveau du faux-plafond, c'était local. Pour le plancher, c'était allé plus loin mais cela ne s'était pas étendu au-delà de la partie supérieure en bois. z. Dans leurs plaidoiries finales du 7 avril 2017, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal, sur demande en exécution de travaux, ordonne au bailleur de procéder aux travaux de remise en état du plancher du rez-de-chaussée inférieur de l'arcade, d'étanchéité de toutes les vitrines de l'arcade, de peinture des murs sur lesquels les traces d'humidité étaient visibles. Sur demande en réduction de loyer, ils ont conclu à ce que le Tribunal dise que le loyer de l'arcade concernée était supprimé du 29 juillet 2014 au 8 avril 2016, puis réduit de 50% dès le 9 avril 2016 jusqu'à complète exécution des travaux de remise en état de l'arcade susmentionnés. Sur demande en paiement, ils ont conclu à ce que le bailleur soit condamné à leur rembourser la somme de 127'830 fr. 40, avec intérêts moyens à 5% l'an dès le 3 juin 2015, à leur rembourser le trop-perçu de loyer à compter du 9 avril 2016, avec intérêts à 5% l'an (échéance moyenne, à calculer au moment du jugement), et à leur verser les sommes de 296 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 12 janvier 2016 et 864 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2016. Par écritures du même jour, le bailleur a persisté dans ses conclusions principales et subsidiaires. La cause a été gardée à juger à réception des dernières écritures. 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 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Les locataires seront désignés ci-après comme les appelants et le bailleur comme l'intimé. 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). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables, comme les faits qu'elles visent. 3. 3.1 Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu certains faits pertinents. Il est exact que le Tribunal a, d'une part, omis de constater que les locataires avaient, par courrier du 3 décembre 2015, sollicité pour la première fois la réduction de loyer objet de la présente procédure (sans toutefois mettre formellement le bailleur en demeure à ce propos), et,

d'autre part, renoncé à reproduire l'intégralité du premier rapport d'expertise produit par eux. Ces faits ont cependant été intégrés dans la partie EN FAIT ci-dessus, dans la mesure utile. C'est en revanche à tort que les appelants soutiennent que le second rapport d'expertise ferait état de malfaçons dans les travaux de réfection des joints des vitrines. Ledit rapport fait uniquement référence à l'état de la plinthe se trouvant en-dessous d'une des vitrines, sans évoquer les joints refaits par le bailleur.

3.2 Ce dernier reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu son allégation selon laquelle l'arcade aurait été laissée à l'abandon par les locataires entre les mois de juillet 2014 et octobre 2015. C'est à tort que l'intimé soutient à ce propos que son droit d'être entendu aurait été violé, tant il est vrai que l'abandon qu'il évoque, non contesté, ressort des faits constatés par le Tribunal et repris par la Cour, les parties ne s'accordant toutefois pas sur la raison de cet abandon, les locataires soutenant que l'état de l'arcade, à savoir les défauts non réparés par le bailleur, empêchaient toute exploitation ou recherche de repreneur, tandis que l'intimé allègue que les sinistres étaient sans rapport avec cet abandon. Au vu des mesures d'instruction menées par le Tribunal, la Cour considère que si l'absence d'exploitation découle d'un choix des locataires, qui ont pris la décision de chercher un repreneur plutôt que de poursuivre l'exploitation, la reprise par un tiers a pu être compliquée par l'existence des défauts résultant des sinistres, du fait que l'arcade était devenue moins attrayante. Il est en effet ressorti des auditions des témoins qu'un candidat à la reprise du bail s'était désisté au regard du prix demandé par le locataire et du montant qui devait être investi pour les travaux de remise en état des locaux. Il s'avère toutefois que les locataires se sont montrés particulièrement peu proactifs entre l'été 2014 et le mois d'octobre 2015 relativement à leurs demandes de travaux, ne réagissant pas durant plusieurs mois, en dépit de l'inaction de la régie à ce propos. C'est ainsi que le premier courrier de demande de travaux a été adressé à la régie plus de trois mois après le second sinistre, soit au début du mois de novembre 2014. Suite à cette première démarche et un rendez-vous sur place avec la régie, et alors que rien ne pouvait laisser penser aux locataires que les travaux allaient débiter de façon imminente, ceux-ci ont attendu six mois avant de relancer la régie (l'affirmation en audience de la fondée de pouvoir de la locataire, selon laquelle elle aurait relancé la régie en tous cas une fois par mois, n'étant nullement prouvée, et même contredite par son propre courriel du 5 mai 2015), qui plus est à l'occasion d'un échange entre les parties portant sur un autre sujet, soit un retard de loyer. Enfin, durant les cinq mois qui ont suivi, les locataires n'ont à nouveau plus relancé la régie au sujet des travaux. Les parties ont eu un rendez-vous sur place à la fin de l'été 2015 pour une question toute autre, soit l'éventuel changement d'affectation de l'arcade, et les défauts résultant des sinistres n'ont pas été évoqués à cette occasion. Les éléments qui précèdent corroborent la thèse du bailleur selon laquelle, suite au rendez-vous sur place à la fin de l'année 2014, les parties se sont entendues sur le fait de ne pas entreprendre immédiatement les travaux, au vu de l'éventuel changement d'affectation envisagé. Les locataires ne sauraient ainsi être suivis lorsqu'ils affirment que les défauts ont empêché l'exploitation de l'arcade ou la reprise du bail. Il s'avère plutôt qu'ils se sont désintéressés de la question de la réparation desdits défauts jusqu'au 2 octobre 2015, voire ont expressément sollicité la suspension des travaux de remise en état, hésitant à ce moment-là entre différentes stratégies commerciales, avant de remettre cette problématique à l'ordre du jour lorsqu'ils ont finalement décidé de reprendre l'exploitation.

4. 4.1 L'art. 256 al. 1 CO dispose que 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. 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 et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet. Le locataire ne peut exiger la remise en état des locaux que si elle apparaît possible, ce qui n'est pas le cas lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 251 et références citées). Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (Lachat, *op. cit.*, p. 258). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite « proportionnelle ». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; Lachat, *op. cit.*, p. 257). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (Lachat, *op. cit.*, p. 248). Or, en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC - applicable au cas d'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC -, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (Hohl, *op. cit.*, p. 243 ss). 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, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; Higi, *Zürcher Kommentar*, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 2). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, 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). La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (Lachat, *op. cit.*, p. 249). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 consid. 5.2 p. 509). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (Corboz, *Les défauts de la chose louée*, SJ 1979, p. 134). Le locataire qui adopte un comportement passif qui peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut contrevient à l'art. 2 al. 2 CC en intentant l'action découlant de l'art. 259d CO

(ATF 130 III 504 consid. 5.2 p. 509 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2 et références citées). 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 Cour de céans a consenti aux réductions de loyers suivantes, en lien avec des dégâts d'eau : 5% pour les soulèvements et fissures de catelles dans une pièce en sous-sol (ACJC/439/2009 du 20 avril 2009); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations à des endroits précis (au-dessus et à l'angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour des fenêtres (ACJC/129/2007 du 5 février 2007); 10% pour des infiltrations d'eau dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds, ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005 du 11 avril 2005); 30% pour des coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998 du 16 mars 1998); 40% en raison d'infiltrations d'eau dans quatre pièces de l'appartement à quelques endroits biens précis (angle d'une fenêtre, embrasure d'une porte, plafond cloqué, etc.) et de la nécessité de placer des baquets près des fenêtres pour récupérer l'eau pendant les intempéries (ACJC/131/2007 du 5 février 2007).

4.2 4.2.1 Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir ordonné la réfection de l'étanchéité des joints des deux vitrines déjà refaites, se fondant à cet égard sur l'expertise D_____ SARL du 2 mai 2016. Cela étant, comme il a été vu ci-dessus, sous consid. 3.1, dite expertise ne relève aucun problème d'étanchéité des vitrines déjà refaites et les locataires n'ont pas apporté la preuve de ce défaut. Ce grief est donc infondé.

4.2.2 L'intimé fait grief au Tribunal d'avoir retenu l'existence de défauts au rez-inférieur imputables au bailleur, et de l'avoir dès lors condamné à procéder à la remise en état du plancher du rez-de-chaussée inférieur. Il ne critique en revanche pas les deux autres points du jugement querellé (réfection de l'étanchéité des joints des vitrines, à l'exception de ceux des deux vitrines déjà refaits, et réfection des peintures des murs présentant des traces d'humidité, soit les murs se trouvant entre les WC et le local commercial). Il n'est pas contesté par les parties que le plancher du rez-inférieur a été endommagé par l'eau. Contrairement à ce que soutient l'intimé, il n'a pas été établi que les locataires seraient responsables des dégâts sur ce plancher, alors même que le fardeau de la preuve lui incombait. En effet, il n'a pas été établi de défectuosité des frigos ou blocs de climatisation des locataires, les bancs frigorifiques étant par ailleurs équipés de compresseurs fonctionnant au gaz, et non à l'eau. Le seul témoignage de l'assureur du bailleur, selon qui le dégât d'eau ne s'était pas étendu au rez-inférieur, ne permet pas non plus d'établir une responsabilité des locataires. En effet, l'importance du dégât d'eau (le plombier ayant notamment indiqué que l'eau coulait à flots) et le problème d'étanchéité avéré des vitrines permettent de retenir, comme l'a fait le Tribunal, que les dégâts au parquet ne sont pas du fait du locataire, mais sont les conséquences d'un défaut de la chose louée. Le grief du bailleur se révèle ainsi infondé.

4.3 Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris ne saurait cependant être confirmé, dans la mesure où les travaux visés par celui-ci ont été exécutés. Les conclusions des appelants à ce propos sont dès lors sans objet.

5. Les appelants font grief au Tribunal de ne leur avoir accordé qu'une réduction de loyer de 20% du 29 juillet 2014 au 8 avril 2016, tandis que l'intimé reproche aux premiers juges d'avoir accordé une réduction de loyer, alors que les locataires ont renoncé à l'exécution des travaux d'entretien.

5.1 Il ressort des développements figurant ci-dessus sous consid. 3.2 que les locataires ont, soit expressément, soit en se désintéressant de la question,

renoncé à l'exécution des travaux de remise en état des locaux jusqu'au 2 octobre 2015, de sorte que conformément à la jurisprudence précitée, ils ne sauraient prétendre à une réduction de loyer avant cette dernière date, au risque de commettre un abus de droit. 5.2 Une réduction de loyer est en revanche due entre le 2 octobre 2015 et le 8 avril 2016, date de la fin de la première phase de travaux (rez-supérieur). A la lumière des témoignages recueillis et des pièces produites, l'appréciation opérée par les premiers juges apparaît adéquate. Certes les sinistres de l'été 2014 et le défaut d'étanchéité des vitrines ont provoqué des dégâts sur les murs, sols et plafonds des locaux, mais ni les témoignages recueillis, ni les pièces produites ne permettent d'en déduire une impossibilité d'exploiter les locaux, les défauts étant avant tout esthétiques. Le jugement entrepris sera donc confirmé pour ce qui concerne la réduction de loyer octroyée entre le 2 octobre 2015 et le 8 avril 2016. 5.3 Pour la période entre le 9 avril 2016 et le 14 juillet 2017 (fin de la seconde phase de travaux, selon les pièces nouvelles produites), les parties ne remettent pas en question la quotité de la réduction de loyer octroyée par les premiers juges, l'intimé contestant uniquement le principe même de la réduction, eu égard au fait que, durant cette période, l'arcade était sous-louée à une société dont le locataire possède 70% des parts, pour un loyer identique au loyer principal, déduisant de ce fait que les locataires n'ont subi aucune entrave ni restriction de l'usage prévu contractuellement. Cette argumentation ne saurait être suivie, dans la mesure où le calcul de la réduction du loyer doit se faire en principe par une comparaison entre l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts, ceci afin de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, en vue de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; Lachat, op. cit., p. 257). Peu importe dès lors que les locataires aient obtenu un loyer identique de leur sous-locataire, lequel pourrait faire valoir des droits à leur encontre. 5.4 En définitive, les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement attaqué seront modifiés en ce sens qu'il sera octroyé aux locataires une réduction de loyer de 20% du 2 octobre 2005 au 8 avril 2016, puis de 10% du 9 avril 2016 au 14 juillet 2017, représentant respectivement des trop-perçus de 7'826 fr. 55 et 9'542 fr. 55, que le bailleur sera condamné à rembourser aux locataires. 6. Bien que l'intimé conclue, principalement, au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, il ne motive nullement son appel joint en ce qui concerne la question des frais d'expertise privée mis à sa charge par les premiers juges. Sur ce point l'appel joint est donc irrecevable et le jugement sera donc confirmé (ch. 6 du dispositif). 7. Les appelants soutiennent que la réduction de loyer doit leur être octroyée avec des intérêts moratoires antérieurs à l'entrée en force de la décision, soit dès le 3 décembre 2015 (courrier des locataires sollicitant une réduction de loyer, voire même la suppression du loyer, depuis le mois de juillet 2014), subsidiairement dès le 12 février 2016 (date du dépôt de leur requête). 7.1 Les intérêts moratoires supposent la demeure du débiteur, et donc une mise en demeure au sens de l'art. 102 al. 1 CO. Si le locataire n'a pas formellement mis en demeure le bailleur dans le cadre de son avis des défauts, les intérêts moratoires, pour peu qu'il y soit conclu dans le mémoire, ne courent que dès la date à laquelle le bailleur se voit notifier celui-ci (art. 105 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 5). 7.2 En l'espèce, l'avis des défauts du 3 décembre 2015 ne comporte pas de mise en demeure relative au trop-perçu de loyer. Les pièces versées au dossier ne permettent pas de connaître la date à laquelle la demande déposée en conciliation le 12 février 2016 a effectivement été communiquée au bailleur. L'audience de conciliation ayant eu lieu le 3 mai 2016, la Cour retiendra que la demande est parvenue en mains du bailleur au plus tard dix jours avant

celle-ci, soit le 23 avril 2016. Les intérêts moratoires pour le trop-perçu de loyer relatif à la période du 2 octobre 2015 au 8 avril 2016 sont dès lors dus à compter du 23 avril 2016 et le jugement attaqué sera ainsi réformé sur ce point. Le jugement attaqué n'est pas critiqué en tant qu'il ne prévoit pas des intérêts moratoires pour la période de réduction de loyer postérieure (9 avril 2016 au 14 juillet 2017). Il sera donc confirmé sur ce point. 8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés 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 recevables l'appel interjeté le 16 juin 2017 par A_____ et B_____SA et l'appel joint interjeté le 22 août 2017 par C_____ contre le jugement JTBL/472/2017 rendu le 15 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2965/2016-2. Au fond : Annule les chiffres 1 à 5 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points : Constate que les conclusions en exécution de travaux prises par A_____ et B_____SA sont devenues sans objet. Réduit le loyer de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève de 20% du 2 octobre 2015 au 8 avril 2016. Condamne en conséquence C_____ à verser à A_____ et B_____SA, pris solidairement entre eux, la somme de 7'826 fr. 55, avec intérêts à 5% l'an dès le 23 avril 2016. Réduit le loyer de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève de 10% du 9 avril 2016 au 14 juillet 2017. Condamne en conséquence C_____ à verser à A_____ et B_____SA, pris solidairement entre eux, la somme de 9'542 fr. 55. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté 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 à 15'000 fr.

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