

GE_GERICHTE C/4559/2013 vom 15. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4559_2013

FR: GE_GERICHTE C/4559/2013 du 15 février 2016

IT: GE_GERICHTE C/4559/2013 del 15 febbraio 2016

Regeste

BAIL À LOYER; HÔTEL; DÉFAUT DE LA CHOSE; ACTION EN RÉDUCTION;
LOYER; TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL) | CPC.152; CO.256; CO.259a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 15.02.2016 C/4559/2013

BAIL À LOYER; HÔTEL; DÉFAUT DE LA CHOSE; ACTION EN RÉDUCTION;
LOYER; TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL) | CPC.152; CO.256; CO.259a

C/4559/2013 ACJC/200/2016 du 15.02.2016 sur JTBL/318/2015 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; HÔTEL; DÉFAUT DE LA CHOSE; ACTION EN
RÉDUCTION; LOYER; TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL) Normes : CPC.152;
CO.256; CO.259a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/4559/2013 ACJC/200/2016 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 15 FÉVRIER 2016 Entre SI A _____
, p. a. _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le
10 mars 2015, comparant par Me Christian BUONOMO, avocat, quai Gustave-Ador 26,
case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et
Madame B _____, domiciliée _____, (GE), intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du
Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de
domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/318/2015, rendu le 10 mars 2015, le Tribunal
des baux et loyers a ordonné à SI A _____ d'exécuter, à ses frais, dans les locaux situés aux
5ème, 6ème et 7ème étages (chambres) plus attique, plus arcade au rez-de-chaussée de
l'immeuble sis 1 _____ à Genève, les travaux suivants : remplacement du carrelage sur les
murs et le sol des salles de bain des chambres n° 500, 502, 504, 606, 607, 700, 701, 702,
703 et 705; remplacement du carrelage au sol des salles de bain des chambres n° 706, 707 et
710; réfection des joints autour des baignoires; remplacement de la tapisserie des chambres
n° 500, 501, 502, 503, 600, 601, 602, 604, 606, 700 et 701; remplacement des moquettes de
toutes les chambres, à l'exception de la chambre n° 504, ainsi que de tous les couloirs, à
l'exception du couloir au 5ème étage; exécution de travaux d'électricité en vue de rendre le
système électrique conforme aux normes et suffisant selon les standards usuels, en vue d'un
approvisionnement correct en électricité de l'hôtel, et ce à tous les étages (ch. 1), réduit le
loyer des locaux susmentionnés de 10%, du 13 janvier 2011 et jusqu'à complète exécution
des travaux précités (ch. 2), condamné SI A _____ à rembourser à Madame B _____ le
trop-perçu de loyer en découlant (ch.3), débouté les parties de toutes autres conclusions
(ch.4) et dit que la procédure était gratuite (ch.5). Ledit jugement a été expédié aux parties
par plis recommandés le 12 mars 2015. b. Par mémoire adressé au greffe de la Cour de
justice le 27 avril 2015, SI A _____ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel
contre le jugement susmentionné. Elle a conclu, principalement, à son annulation et au

déboutement de l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions, et si par impossible la Cour devait considérer qu'elle devait entretenir les locaux loués, à l'annulation du jugement, à ce que l'intimée soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions et cela fait, à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction au niveau de l'inspection locale et déboute l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions. c. Par mémoire-réponse du 28 mai 2015, B_____ a conclu à la forme, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle s'en rapportait à justice quant à la recevabilité de l'appel, au fond, à la confirmation du jugement attaqué et à ce que l'appelante soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. d. Par réplique du 22 juin 2015, l'appelante a persisté dans ses conclusions. e. Par duplique du 23 juillet 2015, l'intimée a également persisté dans ses conclusions. f. Par avis du greffe du 13 août 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : a. Par contrat de bail pour locaux commerciaux, non daté, SI A_____, bailleuse, et B_____, locataire, se sont liées pour la location de chambres situées aux 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} étages, ainsi que d'un attique, et d'une arcade située au rez du bâtiment sis 1_____ à Genève. L'objet de la location est spécifiquement indiqué sur le contrat, à savoir que la locataire exercera dans ces locaux son activité professionnelle : « exploitation d'un hôtel ». La durée du bail a été prévue pour dix ans et quatre mois, devant débiter le 1^{er} septembre 1999 et prendre fin le 31 décembre 2009. Le loyer a été fixé « dès la fin des travaux qui incombent au bailleur » par plusieurs paliers ascendants dès le 1^{er} octobre 1999 et jusqu'au 31 décembre 2009, de 96'000 fr. à 135'000 fr. par an. Les acomptes provisionnels pour chauffage et eau chaude ont été convenus à hauteur de 12'000 fr. par an, soit 1'000 fr. par mois. Une tacite reconduction du bail a été prévue, pour une durée de cinq ans, toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de cinq ans en cinq ans, sauf préavis donné par l'une ou l'autre des parties six mois avant l'échéance. L'article premier des clauses particulières du contrat prévoit : « Les locaux sont remis en l'état, y compris le mobilier qui s'y trouve, propriété du bailleur. Ce dernier le cède gratuitement à la locataire qui pourra donc en disposer librement. Le bailleur n'assume donc aucune responsabilité en ce qui concerne l'entretien ou le remplacement dudit mobilier. ». L'article 2 indique : « Eu égard à l'activité de la locataire, celle-ci aura à charge, pendant toute la durée de la location, l'entretien et la préservation des lieux, le bailleur ne pourra être actionné qu'au cas où sa responsabilité serait engagée . ». L'article 6 est libellé comme suit : « Travaux : il est convenu entre les parties : que les travaux de contrôle des installations existantes suivantes sont à la charge du bailleur : chauffage-radiateur; stores; ascenseur (mise en conformité) (A); que pendant la durée des travaux le coût de la consommation-abonnement de l'électricité sera partagé à raison de 50% à la charge du bailleur et à 50% à la charge de la locataire (B); que les rénovations décrites dans le devis de l'entreprise_____ du 23.07.1999 sont exécutées sous la responsabilité de ladite entreprise et sont prises en charge par le bailleur, à concurrence des montants indiqués dans la colonne _____ dans le devis précité, ainsi que les travaux relatifs au revêtement des sols selon le devis de l'entreprise _____ n° 280 134. Le bailleur prend également en charge : dans les salles de bain : le remplacement d'une vingtaine de baignoires, d'une dizaine de batteries de bain, de 9 lavabos, 5 WC (ch.1); l'installation d'un système d'alarme (ch.2), le remplacement des cylindres des portes des 27 chambres, avec mise en passe (ch.3); la prise en charge par le bailleur des travaux compris à l'article 6 C s'élève à 275'000 fr. maximum (ch.4); Madame B_____ assumera personnellement le paiement du matériel, du mobilier et des autres installations à l'exploitation de l'hôtel, qu'elle aura commandé sous son entière

responsabilité (D). ». b. Le 19 novembre 2008, la bailleuse a fait adresser un avis de résiliation du bail non motivé à la locataire, indiquant vouloir mettre un terme au contrat avec effet au 31 décembre 2009. Dans le cadre de la procédure de contestation du congé, les parties ont sollicité de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers qu'elle entérine une convention, ce qui a été fait en audience, hors présence des parties, le 20 août 2009. La Commission a alors condamné les parties à respecter la convention annexée au procès-verbal de conciliation et à en exécuter toutes les dispositions. c. Cette convention, signée le 20 juillet 2009, prévoit qu'un nouveau bail est conclu pour une période de dix ans, soit du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2019, devant se renouveler par la suite d'année en année, sauf préavis de résiliation de six mois donné par l'une ou l'autre des parties pour l'échéance. Le loyer annuel a été fixé, charges non comprises, de la manière suivante : 135'000 fr., du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2010, 150'000 fr., du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2012, 155'400 fr., du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013, 162'000 fr., du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2015. Le dernier palier doit être indexé dès le 1er janvier 2016 sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation de janvier 2015. Il est indiqué dans la convention qu'« au titre d'économies d'énergie », la société propriétaire a mis en chantier le remplacement de l'installation de chauffage et de fourniture d'eau chaude et pris la décision irrévocable de procéder au remplacement des fenêtres de l'immeuble, une demande d'autorisation ayant été déposée en mai 2009. S'agissant de « l'amélioration du confort des locaux loués », la bailleuse prend à sa charge les rénovations suivantes : salles de bain des chambres d'hôtel : carrelage au sol des chambres n° 505, 600, 601, 602, 603, 608 et 609 (A); faïences sur les murs complets des chambres n° 505, 600, 601, 602, 603, 608 et 609 (B); faïences sur le mur pourtour bain de la chambre n° 706 jusqu'au plafond (C); peintures des murs et plafonds de 7 salles de bain (à choix de la locataire) (D); remplacement des lavabos des chambres n° 501, 504, 600 et 701 (E); remplacement des WC et réservoirs de chasse des chambres n° 501, 505, 600, 601, 602, 603, 604, 606, 608, 609, 610, 700, 701 et 704, l'exécution des travaux devant se faire de la date de la signature du procès-verbal par devant la Commission au 31 octobre 2010, en fonction des disponibilités de la locataire. Par ailleurs, la locataire est autorisée à résilier le bail moyennant un préavis écrit de douze mois, la première fois pour l'échéance du 31 décembre 2015 et ainsi de suite pour chaque 31 décembre. Les règles et usages locatifs pour locaux commerciaux, édition 2008, sont intégrés dans la convention et le bail qui en découle. Au surplus et sous réserve du respect des conditions de la convention, les autres clauses et conditions du bail signé le 28 juillet 1999 demeurent inchangées. d. Par courrier du 13 janvier 2011, la locataire a sollicité l'exécution de travaux de rénovation auprès de la régie en charge de la gestion de l'immeuble. Il s'agissait du remplacement du carrelage sur les murs et sols des salles de bain de quatorze chambres, étant indiqué que le carrelage d'origine des chambres datait de plus de trente ans; la réfection des joints autour des baignoires; le remplacement de la tapisserie de treize chambres, étant indiqué que la tapisserie de ces chambres datait de plus de dix ans; le remplacement de toutes les moquettes des chambres et couloirs de l'hôtel, la moquette des chambres et des couloirs datant de plus de dix ans; la mise en place d'une isolation phonique dans la chambre 500, entre les chambres 600 et 601, ainsi qu'entre les chambres 700 et 701; l'isolation des fenêtres au 8ème étage; la mise en place d'un générateur d'électricité plus puissant, le courant électrique de l'hôtel étant trop faible pour l'utilisation de toutes les infrastructures. Par courrier du 3 février 2011, la bailleuse a refusé l'exécution des travaux, indiquant qu'en dehors des travaux qu'elle avait expressément accepté de prendre en charge, tous les

aménagements liés à l'exploitation de l'hôtel étaient à la charge de la locataire, selon le contrat de bail du 28 juillet 1999, la convention du 20 juillet 2009 prévoyant expressément que les clauses et les conditions du premier bail restaient inchangées. En ce qui concernait les travaux d'amélioration du confort des locaux loués, il s'agissait d'aménagements qu'elle avait finalement accepté de prendre à sa charge dans le cadre de la fixation de nouvelles modalités de loyer. Par courrier du 10 mars 2011, la locataire a mis en demeure la bailleresse d'effectuer les travaux déjà requis d'ici au 25 mai 2011, précisant qu'à défaut, elle consignerait ses loyers à partir de celui du mois de juin 2011, une réduction de loyer et des prétentions en dommages et intérêts étant expressément réservées. e. Par requête en exécution de travaux et réduction de loyer du 4 mars 2013, complétée le 14 mars 2013, déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à effectuer à ses frais et dans les règles de l'art les travaux suivants : remplacement du carrelage sur les murs et le sol de la salle de bain des chambres n° 500, 502, 504, 606, 607, 700, 701, 702, 703, 704 et 705; remplacement du carrelage au sol des salles de bain des chambres n° 706, 707 et 710; réfection des joints autour des baignoires; remplacement de la tapisserie des chambres n° 500, 501, 502, 503, 600, 601, 602, 604, 606, 700 et 701; remplacement de toutes les moquettes des chambres et couloirs de l'hôtel; installation d'une isolation phonique dans la chambre n° 500; raccordement à la fibre optique; réfection de la cabine de l'ascenseur; changement des portes des chambres; changement des armoires des chambres; exécution de travaux d'électricité en vue de rendre le système électrique conforme aux normes et suffisant selon les standards usuels, en vue d'un approvisionnement correct en électricité de l'hôtel; une réduction de loyer de 20% dès le 13 janvier 2011 jusqu'à complète exécution des travaux; la condamnation de la bailleresse à lui restituer la part de loyer ainsi versée en trop, plus intérêts à 5%. f. En date du 30 avril 2013, une audience de conciliation a eu lieu par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, lors de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée à la locataire. g. Cette dernière a introduit sa requête au Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2013, reprenant toutes ses conclusions présentées devant la Commission. h. Par mémoire-réponse du 14 octobre 2013, la bailleresse a conclu à ce que la locataire soit déboutée de toutes ses conclusions, contestant l'existence des défauts allégués et indiquant que lors de la conclusion du premier bail, elle avait investi un montant total de 275'000 fr. pour refaire à neuf la quasi-totalité des chambres, ainsi que les parties communes et que dans le cadre de la seconde convention, elle avait à nouveau procédé à d'importants travaux d'amélioration du confort des locaux loués, à bien plaisir. Elle a soutenu que le bail prévoyait la location de locaux mais non pas d'un hôtel et encore moins d'un hôtel 3 étoiles. A teneur des dispositions contractuelles liant les parties, il appartenait à la locataire d'entretenir les lieux. i. Lors de l'audience de débats principaux du 21 mai 2014, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La locataire a indiqué que depuis le dépôt de la requête, aucun travail n'avait été entrepris, excepté le remplacement des fenêtres au 8ème étage et la condamnation des portes communicantes entre les chambres 600 et 601 et 700 et 701, ces travaux ayant été pris en charge par la bailleresse. L'hôtel comportait vingt-huit chambres. Dans le cadre des pourparlers qui avaient abouti à la convention signée en 2009, elle n'avait jamais renoncé à demander des travaux pendant dix ans. Il n'en avait jamais été question. La régie avait été très stricte sur le nombre de chambres et avait accordé des travaux dans sept chambres, lui ayant dit qu'on verrait plus tard pour d'autres travaux selon les fonds disponibles. Deux salles de bain avaient été refaites en 2011 et deux en 2012. j. Le

19 septembre 2014, une inspection locale a eu lieu. Le Tribunal a reçu de la locataire un plan des locaux qui a été annexé au procès-verbal rédigé à cette occasion, montrant que l'hôtel exploité à l'enseigne "C_____ " est réparti sur les étages 5, 6 et 7 de l'immeuble. Le Tribunal a visité dix chambres au total, soit trois au 5ème étage (chambre n° 500, 502 et 504), cinq au 7ème étage (chambres n° 700, 702, 703, 704 et 708) et deux au 6ème étage (chambres n° 600 et 602). Le procès-verbal précise ce qui suit : Dans la chambre 500 : la moquette, posée en 1999, porte des traces d'usure certaine et est décolorée à certains endroits, notamment autour des lits et sous les fenêtres. Dans la salle de bain, les catelles aux murs sont d'origine et de deux couleurs différentes. Certaines catelles du mur côté baignoire sont décollées à certains endroits (le mur sonne creux). Les catelles sont d'origine et tachées. La robinetterie de la baignoire et du lavabo sont en bon état. Les joints de la baignoire sont en mauvais état et fissurés à certains endroits. L'émail de la baignoire et du lavabo est en bon état. Les fenêtres de la chambre sont équipées de double vitrage. Les tapisseries sont anciennes et en relativement bon état. A certains endroits, les lisières sont toutefois apparentes et se décollent légèrement. Diverses taches éparses couvrent la tapisserie. L'armoire est vétuste mais propre. La porte de la chambre présente en position fermée un jeu de quelques millimètres entre le chambranle et la porte. Selon la locataire, cela provoque un léger tremblement en cas de courant d'air. Dans la chambre 504, le Tribunal se rend dans la salle de bain et y fait les mêmes constatations que pour la chambre 500. L'armoire est d'origine mais en bon état. La porte de la chambre présente le même jeu que la chambre 500. Le représentant de la régie précise qu'avant que la procédure ne soit initiée, la bailleuse avait déjà refait dix salles de bain entre 2009 et 2012. Il avait été prévu d'en refaire trois en 2013. La bailleuse avait refait le carrelage de la cuisine (de la chambre 504), de même que celui de la chambre 500. La moquette de la chambre 504 avait été remplacée en 2012 aux frais de la locataire. La tapisserie avait été changée par la régie suite à un dégât d'eau en 2004. Dans la chambre 502, le Tribunal constate que l'état de la salle de bain, de la cuisine, de la moquette, de l'armoire et de la porte est identique aux chambres 500 et 504. La tapisserie se décolle à certains endroits (plafond). Dans la chambre 700, la moquette présente de grosses taches brunes d'origine inconnue que la locataire attribue à des infiltrations. Le Tribunal constate également des traces d'usure. La tapisserie est défraîchie et on aperçoit des traces d'humidité et/ou d'infiltrations. Le sol de la salle de bain est d'origine, les catelles également. Les joints sont en bon état. L'armoire est d'origine. L'intérieur de l'armoire présente des fissures et la peinture est vétuste. Dans le couloir du 7ème étage, devant les portes des chambres 700 et 701, le Tribunal constate des taches brunies identiques à celles constatées sur la moquette de la chambre 700. La moquette est également décolorée à certains endroits. Dans la chambre 702, le Tribunal constate que l'état de la chambre et de la salle de bain est identique à la chambre 500. Dans la chambre 703, le Tribunal constate que l'état est identique à la chambre 702. La peinture de l'armoire est tachée et s'effrite. Dans la chambre 704, la salle de bain a été refaite et les WC ont été changés. Pour le surplus, l'état de la chambre est identique aux autres chambres non refaites. Dans la chambre 708, le Tribunal constate que la chambre a été refaite. Du parquet a été posé. La porte en contreplaqué se décolle à sa base, ce qui crée un jour sous la porte de quelques centimètres, détectable en y passant la main. La salle de bain a été entièrement refaite. Dans le couloir du 6ème étage, le Tribunal constate que la moquette est tachée et présente des traces d'usure. Dans la chambre 600, la salle de bain a été entièrement refaite. Dans la chambre 602, la tapisserie est défraîchie voire déchirée par endroit. La locataire indique au Tribunal qu'elle rencontre des problèmes d'électricité, notamment quand la

femme de ménage enclenche l'aspirateur. A la demande du Tribunal, elle branche l'aspirateur dans la chambre 602. Peu après, l'aspirateur s'arrête tout seul et la lumière s'éteint. Le Tribunal constate que les plombs ont sauté et qu'il n'y a plus d'électricité dans les chambres 602 et 603. Le représentant de la régie signale qu'à la demande de la locataire, la bailleuse a installé une triple prise au 5ème étage. Les autres étages étaient déjà équipés de telles prises. Le transport sur place a pris fin et le procès-verbal a été remis aux parties à l'issue de l'audience, sans qu'aucune d'elles ne sollicite la visite d'autres chambres de l'hôtel.

k. Lors de l'audience de débats principaux du 17 décembre 2014, le Tribunal a procédé à l'administration des preuves. Le représentant de la régie a confirmé que la bailleuse était prête à entreprendre des travaux sur les installations fixes de l'immeuble uniquement, ce qui concernait notamment les salles de bain. Il avait été demandé que les comptes d'exploitation de l'hôtel sur les cinq dernières années soient produits, afin de connaître le chiffre d'affaires, étant précisé que celui-ci devrait entre autre permettre de financer des travaux de maintien de l'outil commercial. Lors de la première prise de bail en 1999, l'hôtel était exploité par une personne depuis quinze ans et sa carrière s'était terminée par une faillite importante. La régie avait cherché quelqu'un pour exploiter ces locaux et avait choisi la locataire. Dans les dernières années, aucun entretien n'avait été fait en raison de la faillite et la régie avait proposé un schéma de loyer qui figurait sur le bail ainsi qu'une participation de 275'000 fr. de manière à ce que la nouvelle locataire puisse travailler et que la bailleuse puisse faire un minimum de revenus. Le loyer de base (96'000 fr.) avait été réduit par rapport à l'ancien locataire qui était de 124'000 fr. Le congé de 2009 avait un aspect économique. Il avait été négocié avec la locataire un plan pour les années futures avec un certain nombre d'échelons et de travaux. Cet accord, qui formait un cadre fermé, avait été validé en justice. Hormis les travaux prévus dans cet accord, certaines salles de bain avaient été refaites entièrement ou partiellement, ainsi que le remplacement de toutes les fenêtres. Le montant investi entre 1999 et 2011 par la bailleuse s'élevait à environ 500'000 fr. ou 600'000 fr. La locataire a contesté que l'accord ait concerné tous les travaux pour la nouvelle période de bail ou qu'il se fût agi d'un accord fermé, de même que les travaux de vitrage eussent été faits spontanément par la bailleuse et non pas à sa demande. Le régisseur a confirmé que cela n'était pas une demande de la locataire mais qu'il lui avait souvent été rapporté que les clients de l'hôtel se plaignaient du bruit de tram. D_____, hôtelier, entendu comme témoin et époux de la locataire a déclaré que c'était lui qui avait négocié la reprise de l'hôtel avec le régisseur. Le précédent hôtel était le _____, trois étoiles. La locataire avait investi plus de 300'000 fr. dans l'hôtel pour racheter du mobilier, faire une nouvelle centrale téléphonique, refaire presque tout le circuit électrique de l'hôtel. La cuisine avait été refaite car elle était en ruine, certains sols, dont celui de la réception, avaient été refaits. Actuellement, il y avait des problèmes d'électricité dus à l'ampérage insuffisant. La lumière était utilisée la nuit. Les clients se retrouvaient parfois dans le noir dès 23h alors que plus personne n'était à l'hôtel. Il avait récemment installé de nouveaux disjoncteurs de sorte qu'il suffisait désormais aux clients de réarmer le système en appuyant sur un interrupteur. La journée, il était souvent sur place. Certains clients se plaignaient du bruit, que les chambres n'étaient pas terribles, que le bâtiment de l'hôtel était en mauvais état. Il y avait du bruit interne et externe. Il y avait également des clients contents. Tout le monde était d'accord pour dire que l'hôtel était propre et le personnel très agréable. E_____, architecte, a confirmé être l'auteur d'un rapport établi le 26 mars 2014 et produit par la locataire. Elle en a également confirmé la teneur. Elle s'était rendue sur place en mars 2014 et avait pris les photographies qui figuraient dans le rapport à cette occasion. Elle n'était allée qu'une fois sur place et ne

connaissait pas les locaux auparavant. Le rapport en question indique que l'hôtel comporte vingt-huit chambres, réparties sur trois étages, desservies par un ascenseur privatif. Le but de la visite, intervenue le 11 mars 2014, était de constater l'état des installations sanitaires, ainsi que des sols et des peintures, comme des salles de bain de certaines chambres qui nécessitaient des interventions. Les trois niveaux avaient été visités. S'agissant des sols, d'une manière générale, hormis la moquette du niveau 5, changée par la gérante de l'hôtel, l'ensemble des moquettes présentaient une usure très marquée par endroits comme le démontraient les photographies. S'agissant des murs, la peinture des murs des couloirs des trois niveaux était à refaire. Une partie des papiers-peints devait être remplacée, soit qu'ils étaient sales, décollés ou déchirés. D'une manière générale, toutes les parties situées au-dessus des fenêtres – caissons de store – étaient sales et devaient être refaites, y compris dans les chambres où cette partie était couverte de papier, celui-ci se décollant en partie. Il serait judicieux d'intervenir systématiquement et de prévoir un rafraîchissement de tous les murs peints dans les chambres qui le nécessitaient, y compris la peinture des portes des armoires. Relativement aux armoires, les tapisseries à l'intérieur étaient usagées, certaines très abîmées. Certaines tablettes d'armoire étaient également abîmées et devaient être remplacées. S'agissant des plafonds, le plafond du niveau 7 avait subi des coulures ponctuelles récemment. La majorité des plafonds des chambres devait être repeinte, ainsi que ceux des salles de bain et des couloirs des trois niveaux. Dans les salles de bain, les WC et chasses d'eau d'origine avait été conservées. Une partie des joints auprès des batteries d'eau était à refaire. Les carrelages des sols et les murs des salles de bain étaient vétustes et certains étaient sur le point de se décoller. D'une manière générale, les salles de bain présentaient des états hétéroclites, le remplacement des appareils ainsi que celui des carrelages ayant été réalisé selon l'urgence des besoins et dans une logique d'économie maximale. A ce sujet il fallait voir les raccords de carrelage effectués autour des baignoires ou sur certaines parties des murs. En conclusion et au regard de la destination des lieux (hôtel), une série de travaux – peinture, revêtement des sols, réfection des salles de bain – devait être effectuée. F_____ a indiqué avoir été réceptionniste de le C_____ d'octobre 2007 à fin mars 2013. Durant cette période, il y avait eu des problèmes d'électricité dans l'hôtel. Il arrivait que des clients branchent plusieurs appareils en même temps, par exemple le sèche-cheveux et la télévision, ce qui faisait sauter les plombs. Il lui était arrivé, comme la réception fermait à 21h30, de recevoir des appels à ce sujet de clients la nuit. Suite à ces incidents, des panneaux avaient été installés sur les portes des locaux techniques dans les couloirs afin que les clients puissent voir selon le numéro de leur chambre dans quel local technique se trouvait le fusible relatif à leur chambre. Certaines personnes se plaignaient de l'état général vétuste de certaines salles de bain. Le témoin n'avait jamais tenu de plainte directe de clients concernant la vétusté de l'hôtel mais ces commentaires étaient récurrents sur les sites internet tels que TRIPADVISOR et BOOKING. G_____, femme de chambre, a indiqué travailler au service de la locataire depuis janvier 2010. Elle avait régulièrement des plaintes de clients concernant l'état de certaines chambres. Ceux-ci se plaignaient soit de la salle de bain, soit de la moquette, cela surtout au 7ème étage. Il y avait également des problèmes d'électricité. Quand ils étaient au complet, il y avait certaines chambres où l'électricité sautait si on utilisait un sèche-cheveux ou un fer à repasser. Il n'était pas possible de brancher un aspirateur dans les chambres de sorte qu'elle utilisait une rallonge branchée dans le couloir. La locataire s'est opposée à la production des comptes d'exploitation estimant que ce n'était pas pertinent pour l'issue du litige. Le régisseur s'est opposé à la production des pièces nécessaires au calcul du rendement demandé par la

locataire. Au surplus, aucune autre mesure probatoire n'a été sollicitée par les parties. 1. Par ordonnance du 18 décembre 2014, le Tribunal a fixé à la bailleresse un délai au 12 janvier 2015 pour produire le rapport de l'entreprise H_____SA et a clôturé la phase d'administration des preuves, ordonnant les plaidoiries finales et fixé aux parties un délai au 30 janvier 2015 pour déposer au greffe du Tribunal en deux exemplaires leurs plaidoiries écrites. m. Le 30 janvier 2015, les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites, reprenant respectivement en faveur de leurs conclusions le résultat de l'administration des preuves et ont persisté intégralement dans leurs conclusions. La bailleresse a produit un rapport transmis par l'entreprise H_____SA, suite à une visite sur place, le 30 septembre 2014, indiquant qu' « un circuit de 6 ampères (6A) permet la puissance maximum de 1380 watts (1380W) sur des fils de 1mm², alors qu'en comparaison aujourd'hui les circuits éclairage/prise sont en fil de 1.5mm² protégé en 13A pour une puissance maximum de 2990W ». A teneur de ce rapport, les constatations effectuées sur place, pour les étages de l'hôtel, sont les suivantes : aux 6^{ème} et 7^{ème} étages, un fusible de 6A pour deux chambres; au 5^{ème} étage, un fusible de 6A pour une chambre et un fusible de 20A pour la cuisinette. La bailleresse a également produit un devis pour des travaux d'électricité (cabine SIG : remplacement des coupe-circuits d'abonnés existants par un mini tableau Hager et insertion d'un disjoncteur FI 13A-30mA; chambre : remplacement des fils existants de 1mm² par des fils de 1.5mm², m, dépose et repose des appareillages et luminaires, recâblage des appareillages, essais et mise en service) pour les chambres situées aux 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} étages de l'hôtel, à effectuer pour un coût estimatif de 37'885.20 fr., TTC, sous réserve de l'état des tubes et sans aucun remplacement des appareillages. Enfin, elle a produit un bon d'exécution des travaux devisés, uniquement pour le 6^{ème} étage, soit pour un montant de 14'290.57 fr. n. Sur quoi, la cause a été gardée à juger. 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). Devant les juges de première instance, la locataire a conclu à ce que son loyer soit réduit de 20% dès le 13 janvier 2011 jusqu'à complète exécution des travaux, le trop-perçu en découlant devant lui être reversé par la bailleresse. Ceci correspond à une réduction de loyer de 2'700 fr. par mois. Si l'on comptabilise la durée de la réduction de loyer sollicitée sur la durée de la procédure de plus de deux ans à ce jour et qu'on y ajoute la valeur des travaux dont l'exécution est requise, on aboutit à une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al.1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO). 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 2. Dans un premier grief,

l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à sa requête en production de la comptabilité des cinq dernières années de la locataire, alléguant qu'en tant qu'exploitante d'hôtel, cette dernière devait posséder des fonds lui permettant d'entretenir son objet commercial et d'en maintenir la substance.

2.1 L'art. 152 CPC, qui garantit le droit - non absolu - à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, "toutes maximes confondues". Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé, en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas utile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2013 du 10 février 2014 consid. 4.1.3 et les références citées). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 2 CPC). Le droit d'être entendu comprend également le droit de produire des preuves pertinentes ainsi que d'obtenir qu'il soit donné suite à une offre de preuves pertinente. Mais il ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce principe vaut même lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2, 136 I 229 consid. 5.3 et 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que la relation entre les parties découle d'un contrat de bail à loyer. Dès lors, l'application des articles 256 ss CO ne saurait être remise valablement en cause par la bailleresse du seul fait qu'il s'agit d'une location à caractère commercial. Le litige porte sur des prétentions de la locataire, découlant de la présence alléguée de défauts dans les locaux loués. Il s'agit en effet de locaux destinés à la réalisation de son activité commerciale. Toutefois, la seule question pertinente pour la résolution du litige est celle qui porte sur l'existence ou non de défauts dont la réparation incombe à la bailleresse. Soit la locataire parvient à établir ces faits, ce qui implique l'admission de ses conclusions, soit elle n'y parvient pas et elle doit être déboutée. Le fait qu'elle prévoie dans ses comptes des provisions pour garantir la réparation des défauts qui lui incombent ou pour le maintien de la valeur de ses actifs commerciaux n'est pas pertinent pour la résolution du litige, pas plus que l'importance des bénéfices éventuels qu'elle réalise grâce à son activité commerciale. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont refusé d'ordonner la production des pièces sollicitées par la bailleresse.

3. Le deuxième grief de l'appelante a trait au fait que le Tribunal a retenu que la destination des locaux est l'exploitation d'un hôtel, mis en possession de la locataire avec les installations dont elle sollicite la remise en état, alors qu'il s'agirait de locaux nus.

3.1 Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs

volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188 et les arrêts cités).

3.2 Les locaux peuvent être loués « nus » (« Rohbaumiete ») : le bailleur livre des locaux non équipés ne comportant que les amenées de flux (eau, électricité, gaz). Il incombe au locataire, à ses frais, de terminer l'aménagement des lieux (décoration et agencement) et de se procurer les installations (cuisines, chambres froides etc.), ainsi que le mobilier et le matériel indispensable à l'exploitation (...). La location de locaux nus impose au locataire un usage inférieur à la norme. En effet, la location de locaux destinés à un café ou un restaurant présuppose, en règle générale (art. 256 al.1 CO), qu'ils soient aptes à recevoir une telle activité, sans que le locataire ait à assumer par exemple des travaux de peinture, ni à acquérir les installations de base (cuisinière, frigos, sanitaires aptes à fonctionner etc.). Selon la jurisprudence et une partie de la doctrine, un tel usage des locaux inférieur à la norme n'est contractuellement admissible, au vu de l'art. 256 al. 2 CO (caractère semi-impératif de la règle obligeant le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée) que s'il en a été tenu compte de manière reconnaissable sur le plan économique, en particulier dans la fixation du loyer (LACHAT, Le bail des cafés et des restaurants, 18^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 243; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_817/2014 du 25 août 2015 consid. 2.3.1).

3.3 L'article 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 et de l'entretenir dans cet état. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (lettre a) ou dans des baux d'habitations ou de locaux commerciaux (lettre b).

3.4.1 En l'espèce, pour déterminer sur quel type de locaux porte le contrat de bail liant les parties, il y a tout d'abord lieu d'en examiner les termes. Le contrat précise que la locataire doit exercer dans ces locaux son activité professionnelle : « exploitation d'un hôtel ». De plus, il a été établi par l'instruction de la cause que, précédemment, les locaux mis à bail étaient déjà utilisés pour l'exploitation d'un hôtel. Dès lors, aucune des parties ne pouvait comprendre autrement la destination des locaux. Il y a lieu de considérer ensuite quelles installations sont incluses dans la mise en location. Il ressort aussi bien des pièces produites que des déclarations faites en audience par les parties que les installations dont la réparation est demandée par la locataire étaient mises à disposition dès la conclusion du contrat, en vue de permettre l'usage des locaux tel que prévu par les parties. Les carrelages et faïences des salles de bain et des chambres, les tapisseries et moquettes des chambres et couloirs et le système électrique existaient déjà. Le fait que la locataire ait participé à certains travaux de remise en état avant de commencer son activité, notamment sur le circuit électrique, n'implique pas qu'il s'agisse d'une installation nouvelle, décidée par ses soins et dont elle aurait en conséquence pour l'avenir le soin de la remettre elle-même aux normes. Il importe peu de savoir si l'hôtel disposait ou dispose de 3 étoiles ou de déterminer qui a commandé les travaux et choisi les matériaux, puisque la locataire ne demande aucune prestation supplémentaire mais uniquement le maintien du standing initial, en conformité avec l'usage prévu par le bail. Il a également été établi que le loyer fixé au début du bail a été baissé en comparaison de celui payé par l'ancienne locataire mais pas pour tenir compte

du mauvais état des lieux. Au contraire, la bailleuse a indiqué que la participation de 275'000 fr. avait été faite « pour refaire à neuf la quasi-totalité des chambres », ainsi que les parties communes, « de manière à ce que la nouvelle locataire puisse travailler et que la bailleuse puisse faire un minimum de revenus ». Ainsi, les locaux ont été remis en état et le loyer fixé en conséquence. Au vu de ce qui précède, contrairement à ce que soutient la bailleuse, les locaux n'ont pas été loués nus et la locataire n'est pas responsable de la remise en état des installations qu'ils comportent. Quant aux clauses particulières qui excluraient l'entretien de la chose louée de la charge de la bailleuse pour le mettre sous la responsabilité de la locataire, elles seraient en tous les cas contraires au droit impératif, de sorte qu'elles n'auraient aucune valeur et ne doivent pas être examinées.

3.4.2 Lorsque la convention de 2009 a été signée, les parties ont réadapté le loyer à la hausse et la bailleuse a à nouveau pris en charge un certain nombre de travaux, dont la réfection de carrelages et faïences de certaines salles de bain, des travaux de peinture et le remplacement d'installations sanitaires. Durant la procédure, elle a également admis être d'accord de continuer la rénovation des salles de bain de l'hôtel déjà entreprise. Les termes « amélioration du confort » utilisés dans la convention n'impliquent pas que les travaux entrepris concernent des prestations supplémentaires. La bailleuse persiste à soutenir en appel que cette convention est un accord complet ayant prévu tous les travaux d'entretien à effectuer. Or, il y a lieu de constater qu'elle n'apporte aucun élément qui permettrait de remettre en question l'appréciation faite par les premiers juges, à savoir que cette convention ne fait aucunement mention d'un engagement de la locataire à renoncer à solliciter d'autres travaux d'entretien que ceux qui y ont été prévus. En outre, après la signature de cette convention, la bailleuse a entrepris des travaux de rénovation des salles de bain et de changement des fenêtres, ce qui contredit son argumentation. Au vu de ce qui précède, le deuxième grief de la bailleuse doit également être rejeté.

4. Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir mis à sa charge la réparation de certains défauts dont la locataire serait responsable pour certains et d'avoir retenu pour avérés des faits non prouvés, et ce notamment en la condamnant à remplacer des éléments dans des chambres qui n'ont pas pu être visitées.

4.1 Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses frais, le preneur peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO).

4.2 Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 2.1, 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 p. 661). L'usage dont il est question plus haut peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 217) et dégagé à partir des règles régissant

l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Lesdites circonstances sont en particulier le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, soit l'environnement des locaux, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants (MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 28 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 s.). 4.3 L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC 966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.1.2). Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (LACHAT in Commentaire Romand, op. cit., p. 1344 no 3; SJ 1997 661 consid. 3; CORBOZ, op. cit., loc. cit.). 4.4 Les associations de bailleurs et de locataires de Suisse romande ont édicté une table de durée d'amortissement commune des installations et des équipements. Cette table est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2007 pour une durée de deux ans. Par la suite, elle s'est renouvelée pour deux ans et ainsi de suite. Il faut préciser que cette table n'a aucune force contraignante et ne permet pas aux parties d'en tirer un droit. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale. Elle prévoit une réduction de la durée de vie en cas d'usage commercial spécifique : en particulier pour les revêtements de murs, sols et plafonds : Bureaux 20%, Commerces avec sollicitations modérées (par ex. boutique), 25%, Commerces avec sollicitations importantes (par ex. restaurant) 50%. S'agissant des travaux dont il est question devant la Cour, cette table prévoit les durées d'amortissement suivantes : 8 ans (dispersion) à 15 ans (résine alkyde ou synthétique) pour les peintures de plafonds, murs, portes et boiseries; 10 ans (qualité moyenne) à 15 ans (bonne qualité, lisse, lavable) pour des tapisseries; 10 ans pour les moquettes de qualité moyenne; 30 ans en moyenne pour les catelles et faïences de salles de bain; 8 ans pour les joints de salles de bain (hors robinetterie : 6 ans ou joints de carrelages : 10 ans). 4.5 En application de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire. 4.6 S'agissant du fait que le Tribunal n'a pas visité toutes les chambres de l'hôtel avant de rendre son jugement, il convient de se référer aux principes rappelés plus haut, sous consid. 2.1, relativement à l'appréciation anticipée des preuves. Lors du transport sur place, les premiers juges ne se sont pas rendus dans toutes les chambres de l'hôtel, tout en ayant visité plus de la moitié de celles dont la locataire demande le remplacement de certaines installations. Le procès-verbal ne fait mention d'aucune discussion à ce sujet, ni particulièrement d'une demande de visite supplémentaire émise par la bailleuse. Or, celle-ci devait et pouvait se rendre compte du fait que les éléments constatés par le Tribunal et retranscrit au procès-verbal faisaient sans aucun doute état de défauts, dont la réparation à sa charge était sollicitée par la locataire. Ceci est d'autant plus vrai que dans les chambres visitées, l'état des installations non encore rénovées était très similaire, voire identique. Si la bailleuse considérait que les installations des chambres non visitées ne comportaient pas les mêmes défauts que celles qui avaient fait l'objet des mentions portées au procès-verbal, il lui incombait d'alléguer ces faits et de demander à apporter la contre-preuve par des visites complémentaires ou par l'audition de témoins. En vertu de principe de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC), elle ne pouvait s'en tenir à accepter la fin du transport sur place pour se prévaloir ensuite d'une insuffisance de preuve. En outre, les premiers juges n'ont pas fondé leur raisonnement uniquement sur le transport sur place, mais ont également tenu compte du rapport établi suite à la visite d'une architecte dont ils ont entendu la

confirmation par témoignage. Les défauts retenus par le Tribunal ressortent également des témoignages de F_____ et G_____. Plusieurs témoignages corroborent ainsi les constatations effectuées et portent sur l'ensemble des chambres de l'hôtel. 4.7 La suite du raisonnement du Tribunal ne peut pas non plus être remise en question. Les installations dont la réparation ou la remise aux normes est requise font partie de la location. Le fait que leurs durées de vie respectives soient échues n'a pas été contesté. La bailleuse n'a pas établi non plus avoir entrepris des travaux depuis leur mise en place. Il a été prouvé que ces installations sont usagées, peu importe si la locataire en est ou non en partie responsable (p. ex. défaut de nettoyage sur les moquettes tachées allégué par la bailleuse) puisque leurs durées de vie sont largement échues, à teneur des éléments des tables évoquées plus haut. En ce qui concerne le système électrique, le défaut a été établi, puisqu'il est défaillant pour l'usage d'un hôtel et que ses insuffisances ont été relevées par l'entreprise d'électricité consultée par la bailleuse. S'agissant en particulier des salles de bain et du système électrique, cette dernière a admis, au moins en partie, devoir les remettre en état à sa charge. Au surplus, ces installations doivent impérativement être rénovées et remise aux normes, vu l'usage des locaux prévu par les parties. Par conséquent, ces installations doivent être remises en état par la bailleuse. Le jugement sera partant confirmé sur ce point. 5. Dans son dernier grief, la bailleuse invoque une violation de l'article 259a CO et conteste l'octroi d'une réduction de loyer à la locataire, ainsi que des intérêts moratoires. 5.1 Aux termes de l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008 consid. 2.1; LCHAT, op. cit., p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht-Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264). 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; 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.1). 5.2 En l'espèce, il a été établi que la chose louée est affectée de plusieurs défauts, touchant les différents étages et en particulier les chambres et salles de bain de l'hôtel. Dans ces conditions, une réduction de loyer pour défaut d'usage doit bien être octroyée à la locataire. 5.2.1 Le pourcentage retenu par le Tribunal est contesté par l'appelante. Les premiers juges ont opéré leur estimation par examen de la casuistique, de même qu'en considération des différents défauts, ce qui est conforme aux principes rappelés ci-dessus. Ils ont tranché pour un taux de réduction global de 10%, ce qui, vu les installations et le type de défauts qui les touchent, de même que le fait que ces défauts affectent une partie importante de l'hôtel, ne paraît pas disproportionné, contrairement à ce que soutient l'appelante. L'appelante ne remet d'ailleurs pas en question la casuistique retenue, en fournissant d'autres exemples jurisprudentiels conduisant à

d'autres résultats. 5.2.2 La réduction doit être octroyée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut. En l'espèce, la bailleuse en a été informée au plus tard par le courrier que lui a adressé la locataire le 13 janvier 2011, date dûment retenue par le Tribunal pour le dies a quo de la réduction de loyer. Cette réduction peut être octroyée jusqu'à l'exécution des travaux de réparation du défaut. L'appelante indique que la locataire va faire des difficultés pour l'exécution des travaux, de sorte qu'il n'est pas juste de faire courir la réduction jusqu'à l'exécution de tous les travaux. Or, aucun élément du dossier, et en particulier l'historique des relations des parties, ne permet de retenir à ce stade que la locataire fera des difficultés particulières pour permettre l'exécution des travaux, étant rappelé que ceux-ci ont été requis par ses soins. Le taux de réduction de loyer de 10% doit être considéré que comme un taux global qui tient compte de l'ensemble des défauts diminuant l'usage de la chose louée, dont certains sont plus importants que d'autres, de sorte qu'il doit être répercuté sur le loyer jusqu'au terme de tous les travaux envisagés. 5.2.3 Le jugement n'ayant pas condamné l'appelante au paiement d'intérêts moratoires, ses critiques à ce propos tombent à faux. En conséquence, le jugement sera confirmé s'agissant de la réduction de loyer, de son pourcentage et de sa durée également. 6. 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).!

* * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 avril 2015 par SI A_____ contre le jugement JTBL/318/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2015 dans la cause C/4559/2013-6 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ La greffière : Maité 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 (cf. considérant 1.1).

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