



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10704/2018

ACJC/1093/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 6 AOUT 2020**

Entre

A_____ SA et Madame B_____, domiciliées _____, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2019, comparant d'abord en personne puis par Me Aleksandra PETROVSKA, avocate, rue Sautter 29, case postale 244, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile,

et

- 1) **Monsieur C_____**, p.a. c/o A_____ SA, _____, intimé, comparant en personne,
- 2) **D_____ SA**, sise _____ (VD), autre intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulovrenière 29, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.08.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/819/2019 du 2 septembre 2019, communiqué aux parties par pli du 6 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, réduit de 15% pour les mois de mars 2017 à août 2017 (inclus) le loyer de la surface commerciale sise au rez-de-chaussée de l'immeuble 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné D_____ SA à verser à B_____ la somme de 1'560 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 29 janvier 2018 (ch. 2), a condamné D_____ SA à verser à B_____ et A_____ SA la somme de 3'120 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 29 janvier 2018 (ch. 3), sur demande reconventionnelle, a condamné B_____, A_____ SA et C_____, conjointement et solidairement, à verser à D_____ SA la somme de 95'253 fr. 30, avec intérêts à 5% dès le 15 août 2018 (ch. 5), a condamné B_____ à verser à D_____ SA la somme de 30'920 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 août 2018 (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4 et 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte adressé le 9 octobre 2019 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ SA, agissant alors en personne, forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent à l'octroi d'une réduction de loyer de la surface commerciale à hauteur de 75% pour les mois de mars à août 2017 (inclus) et à ce que D_____ SA soit condamnée à leur payer une somme de 23'400 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 29 janvier 2018.
- b.** D_____ SA (ci-après également : la bailleresse) conclut à la confirmation du jugement querellé.
- C_____ ne s'est pas déterminé.
- c.** B_____ et A_____ SA n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 20 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :
- a.** Le 13 décembre 2016, D_____ SA, bailleresse, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une surface commerciale d'environ 152 m² et un couvert d'entrée d'environ 7 m² sis au rez-de-chaussée de l'immeuble 1_____, _____ Genève (ci-après : l'arcade).
- Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 15 décembre 2016 au 31 janvier 2021, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée 12 mois avant l'échéance.
- Le loyer annuel a été fixé à 62'400 fr., soit 5'200 fr. par mois, charges mensuelles non comprises à hauteur de 320 fr.

Cette arcade était destinée à l'exploitation d'un bar-restaurant et elle était vide et à l'état brut au moment de sa mise en location.

b. Les clauses particulières du contrat prévoyaient une participation de 35'000 fr. de la bailleuse aux travaux de création du commerce sur présentation de factures.

Une réduction de loyer était octroyée à la locataire durant la moitié du mois de décembre 2016, soit un loyer de 1'300 fr. plus charges, et le mois de janvier 2017, à savoir un loyer de 2'600 fr. plus charges.

La locataire déclarait bien connaître les locaux qui étaient conformes à l'usage qu'elle voulait en faire.

Au sujet des travaux à plus-value effectués par la locataire, l'art. 16 des clauses complémentaires prévoyait : «si, à la fin du bail, la surface louée présente une plus-value considérable de travaux de modification ou de rénovation, acceptés par le bailleur, le locataire s'engage à renoncer à toutes indemnités ou prétentions en fin de droit à l'encontre du bailleur, au titre de travaux qu'il a fait effectuer et susceptibles d'apporter une éventuelle plus-value aux locaux».

c. Afin de permettre l'exploitation des locaux en tant que restaurant, la locataire a entrepris de faire installer une ventilation.

Le 10 janvier 2017, une entreprise a indiqué, dans ce cadre, à la locataire que l'immeuble ne possédait pas de gaines existantes verticales permettant d'extraire l'air vicié en toiture conformément à la réglementation, l'espace du dévidoir étant déjà occupé par les conduites hydrauliques des panneaux solaires en toiture.

Parmi les solutions proposées, la locataire a choisi d'installer la ventilation en carottant chaque étage du rez à la toiture.

d. A compter du mois de mars 2017, plusieurs infiltrations d'eau ont touché l'arcade.

e. Le 16 mars 2017, D_____ SA et B_____ ont conclu un deuxième contrat de bail à loyer ayant pour objet un appartement de 1,5 pièce situé au 5^{ème} étage de l'immeuble où se trouve l'arcade précitée pour une durée d'un an, du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été arrêté à 14'400 fr., soit 1'200 fr. par mois, et les charges mensuelles à 150 fr.

f. Le 24 avril 2017, les parties au contrat portant sur l'arcade ont conclu un avenant, afin d'y inclure A_____ SA en qualité de colocataire solidairement et conjointement responsable avec B_____ dès le 1^{er} mai 2017.

g. Par second avenant du 24 mai 2017, le contrat a été modifié pour y ajouter C_____ comme titulaire du bail solidairement et conjointement responsable aux côtés de B_____ et A_____ SA, dès le 1^{er} juin 2017.

h. Le 22 juin 2017, D_____ SA et B_____ ont conclu un troisième contrat de bail à loyer portant sur un emplacement de parking intérieur n° 1 au sous-sol de l'immeuble de l'arcade pour une durée d'un an, du 1^{er} août 2017 au 31 juillet 2018, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé à 4'800 fr., soit 400 fr. par mois.

i. Le 27 juin 2017, les locataires de l'arcade ont requis de la régie en charge de la gestion de l'immeuble (ci-après : la régie) qu'elle augmente le montant de la participation initialement prévue par le contrat aux coûts des travaux d'installation de la ventilation, lesquels avaient augmenté du fait que les informations fournies avant la conclusion du contrat par la régie étaient erronées. En particulier, il n'avait pas été possible d'utiliser les gaines existantes déjà pleines pour faire passer l'installation de ventilation.

j. Par courrier du 21 juillet 2017, la régie a indiqué à B_____ qu'elle avait fait intervenir les 22 et 27 mars, 18 avril, 9 mai et 11 juillet 2017, une entreprise consécutivement aux fuites d'eau survenues dans l'arcade. Tout en se déclarant consciente du fait que ces infiltrations entraînaient des nuisances, elle a exclu toute indemnisation pour une éventuelle perte de loyer et d'exploitation du fait que les aménagements étaient en cours de réalisation.

Des réparations provisoires pour remédier à une nouvelle fuite d'eau survenue dans l'arcade à la fin du mois de juillet ont été effectuées au début du mois d'août 2017.

Suite à une troisième fuite le 8 août 2017, la régie a indiqué le même jour à l'entreprise devant intervenir qu'il n'était plus possible de «continuer à inonder cette arcade».

k. Par courriel du 10 août 2017, la régie a déclaré aux locataires qu'il était peu probable que les infiltrations d'eau aient été causées par les travaux réalisés lors de la mise en place de la ventilation. Elle a fait part de l'accord de la bailleuse de verser aux locataires de l'arcade la somme de 20'000 fr. sur les 35'000 fr., prévus à titre de participation aux travaux réalisés dans l'arcade.

l. Par courrier du 6 octobre 2017, la régie a contesté avoir communiqué aux locataires de fausses informations au sujet de la gaine de ventilation pour exploiter le restaurant, en particulier quant à la dimension de cette gaine. Elle a déclaré avoir prélevé, avec l'accord des locataires de l'arcade, un montant de 9'000 fr. sur la participation convenue de 35'000 fr. correspondant à sa participation à une plus-value demandée par B_____, de sorte que le solde de 6'000 fr. serait versé à la fin des travaux.

m. Le 27 octobre 2017, les locataires de l'arcade en manque de liquidités ont obtenu la libération en leur faveur d'une partie de la garantie bancaire à hauteur de 30'000 fr.

n. L'autorisation d'exploiter un établissement de catégorie bar a été octroyée à B_____ le 18 décembre 2017 et le café-restaurant a ouvert en janvier 2018.

o. A la suite du refus des locataires de l'arcade de s'acquitter d'une facture relative à l'installation de leur système de ventilation, l'entreprise, qui est intervenue à cet effet, a obtenu le 21 décembre 2017 du Tribunal de première instance, sur mesures superprovisionnelles, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour un montant de 21'816 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 novembre 2017 plus accessoires légaux, sur la parcelle n° 2_____ de la commune de Genève-_____, propriété de D_____ SA.

p. Par pli du 22 janvier 2018, la bailleuse a mis en demeure A_____ SA, B_____ et C_____ de faire radier l'hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs avant le 18 février 2018, en prenant intégralement en charge le capital, les intérêts et les frais de la procédure et, subsidiairement, de fournir des sûretés suffisantes, sous peine de résilier le contrat de bail de manière extraordinaire et réclamer des dommages et intérêts.

q. Par courrier du 26 janvier 2018 reçu par la régie le 29 janvier 2018, les locataires de l'arcade ont exposé que les fuites d'eau avaient reporté de quatre mois l'ouverture du restaurant prévue initialement en septembre 2017. De ce fait, ils réclamaient à la bailleuse un montant de 27'734 fr. 80 correspondant à une réduction de loyer de 100% durant cette période et le remboursement de deux factures de 2'350 fr. et 3'304 fr. 80. Ils ont également requis le paiement du surcoût à hauteur de 76'322 fr. 20 des travaux d'installation de la ventilation du fait de l'absence de gaines disponibles et d'un montant de 15'000 fr. à titre de solde de la participation de la bailleuse aux travaux exécutés.

r. Par courrier du 30 janvier 2018, la bailleuse a refusé d'octroyer aux locataires de l'arcade une indemnité pour perte d'exploitation en relation avec les fuites d'eau, dans la mesure où ces dernières n'avaient duré que quelques jours, étaient limitées au pourtour de la gaine technique et avaient eu lieu alors que l'arcade n'avait aucun aménagement, ni même une cuisine. S'agissant de sa participation

aux travaux, elle leur a rappelé que seule la somme de 6'000 fr. restait due, laquelle était largement compensée par les loyers impayés.

s. Par courrier du 20 mars 2018, les locataires de l'arcade ont déclaré résoudre leur accord prévu à l'art. 16 des clauses complémentaires du contrat de bail de ne pas réclamer une compensation équitable à la fin du bail pour les investissements propres effectués, motif pris de la *clausula rebus sic stantibus*.

t. Par avis officiels du 22 mars 2018, la bailleresse a résilié les baux de l'arcade, de l'appartement et du parking pour le 30 avril 2018 du fait que les locataires de l'arcade n'avaient pas fait radier l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, ni fourni des sûretés suffisantes.

u. Par requête déposée le 9 mai 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 14 juin 2018 puis portée devant le Tribunal le 16 août 2018, B_____ et A_____ SA, agissant contre D_____ SA et C_____, ont conclu à ce que le Tribunal, préalablement, suspende la procédure jusqu'à droit jugé dans celle en contestation de la résiliation du bail relative à l'arcade et, principalement, dise que le loyer net de l'arcade était réduit de 75% pour les mois de mars à août 2017 inclus, condamne D_____ SA à leur verser un montant de 23'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2017 et un montant de 438'349 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} avril 2018 au titre de l'indemnité due pour les travaux réalisés conformément à l'art. 260a al. 3 CO.

Subsidiairement, elles ont conclu à l'octroi d'une réduction du loyer de l'arcade de 75% pour les mois de mars à août 2017 inclus, à la condamnation de D_____ SA à leur verser un montant de 23'400 fr., plus intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} septembre 2017, et une indemnité équitable de 438'349 fr.

v. Par avis officiels du 13 juin 2018, la bailleresse a résilié les baux de l'arcade, de l'appartement et du parking pour le 31 juillet 2018 en raison de la demeure des locataires.

w. Par acte du 4 octobre 2018, la bailleresse s'est opposée à la suspension de la cause.

x. Dans sa réponse du 8 novembre 2018, la bailleresse a conclu au déboutement de B_____ et A_____ SA de toutes leurs conclusions.

Reconventionnellement, elle a conclu à ce que B_____, A_____ SA et C_____ soient condamnés, conjointement et solidairement, à lui verser la somme de 62'133 fr. 30 à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite de l'arcade, à ce que B_____ soit condamnée à lui verser la somme de 4'400 fr. à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite pour le garage, à

ce que B_____ et C_____ soient condamnés, conjointement et solidairement, à lui verser la somme de 16'020 fr. à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite pour l'appartement, plus intérêts à 5% l'an pour tous ces montants dès le 1^{er} mai 2018 (intérêt moyen), à ce que son droit d'amplifier ses conclusions était réservé.

Dans leur réponse à la demande reconventionnelle du 5 décembre 2018, B_____ et A_____ SA ont conclu au déboutement de D_____ SA de toutes ses conclusions.

C_____ ne s'est pas déterminé.

y. A l'audience du Tribunal du 26 février 2019 à laquelle C_____, bien que dûment convoqué, n'était ni présent ni représenté, la bailleresse a amplifié ses conclusions reconventionnelles en concluant à la condamnation de B_____, A_____ SA et C_____, conjointement et solidairement, à lui verser la somme de 78'693 fr. 30 plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2018 (intérêt moyen), à la condamnation de B_____ à lui verser le montant de 5'600 fr. et à la condamnation de B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à lui verser la somme de 20'070 fr., ces deux derniers montants plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2018 (intérêt moyen).

B_____ et A_____ SA ont persisté dans leurs conclusions.

B_____ a déclaré que la bailleresse était au courant de son projet de restaurant et qu'il fallait pour cela une cuisine et une ventilation. E_____, gérant auprès de la régie, lui avait indiqué que des gaines existaient pour la ventilation. Mais il n'y avait finalement pas eu de place suffisante pour la ventilation nécessaire au restaurant. Au total, la ventilation lui avait coûté 157'322 fr. 20, comprenant également la pompe à chaleur. Elle avait reçu 20'000 fr. de la régie sur les 35'000 fr.

z. A l'audience du 7 mai 2019, à laquelle C_____, bien que dûment convoqué, n'était ni présent ni représenté, la bailleresse a amplifié ses conclusions reconventionnelles en concluant à la condamnation de B_____, A_____ SA et C_____, conjointement et solidairement, à lui verser les sommes de 95'253 fr. 30, 6'800 fr. et 24'120 fr., tous ces montants plus intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2018 (intérêt moyen).

E_____, entendu comme témoin, a déclaré qu'à la prise de bail, les locaux, qui n'étaient pas exploités auparavant comme restaurant, étaient dans leur état brut, à savoir une grande surface sans cloisons, avec un sol brut et des faux-plafonds existants. Il n'était pas présent lors de la première visite, mais avait procédé ensuite à des visites avec B_____. Il était nécessaire de faire installer une ventilation pour son restaurant, ce dont il avait discuté avec celle-ci. Le fait de

savoir s'il était possible de l'installer, comment l'installer et connaître le coût nécessitait l'avis d'un spécialiste en la matière. N'étant pas un spécialiste en ventilation, il avait proposé à B_____ de rencontrer une entreprise dans laquelle il avait confiance - soit F_____ - pour étudier la faisabilité du projet. Cette dernière avait établi après la signature du bail un devis de l'ordre de 100'000 fr. La courette existante dans l'immeuble ne permettait pas de faire installer une ventilation pour un restaurant car il était nécessaire d'avoir quatre gaines de l'ordre de quarante centimètres de diamètre. Les solutions envisageables étaient de faire poser une gaine extérieure ou de faire passer la gaine dans l'escalier, ce qui avait été proposé par l'entreprise F_____. B_____ avait finalement fait appel à une autre entreprise de ventilation qui n'avait pas réalisé un travail professionnel; il y avait des malfaçons. Les travaux avaient été arrêtés en raison d'un défaut d'autorisation, peut-être deux mois après la signature du bail, alors que les locaux étaient encore dans leur état brut. Le chantier avait été suspendu environ un mois.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi la cause a été gardée à juger.

aa. Par jugement JTBL/818/2019 du 2 septembre 2019 dans la cause C/3_____/2018, le Tribunal a déclaré efficaces les congés du 13 juin notifiés par D_____ SA pour le 31 juillet portant sur les locaux commerciaux, l'appartement et l'emplacement de parking, a ordonné l'évacuation des locataires, de leurs biens et de tout tiers des locaux, par le biais de la force publique pour l'arcade et l'emplacement de parking, et a déclaré transmettre la cause, à l'expiration du délai d'appel contre le jugement, à la 7^{ème} Chambre du Tribunal, pour statuer sur les mesures d'exécution concernant l'appartement.

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).

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les appelantes ont chiffré à 23'400 fr. et 438'349 fr. en capital leur demande de réduction du loyer, respectivement celle à titre d'indemnité. La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

Exceptionnellement, des conclusions indéterminées et imprécises suffisent lorsque la motivation du recours ou la décision attaquée permet de comprendre d'emblée la modification requise (ATF 134 III 235 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2014 du 18 mai 2015 consid. 3; 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2).

1.4 En l'espèce, les appelantes concluent à ce que la quotité de la réduction de loyer consécutive aux fuites soit plus importante que celle retenue par les premiers juges, aux motifs que les fuites ont retardé de six mois l'ouverture du restaurant, élément non retenu par le Tribunal. Bien que succincte, cette motivation sera considérée comme suffisante, les appelantes ayant agi en personne au moment du dépôt de l'appel.

L'appel ayant été interjeté dans le délai, il est ainsi recevable sous cet angle.

De plus, sans prendre de conclusions à cet effet, les appelantes semblent également mettre en cause le jugement entrepris au sujet de la responsabilité contractuelle de l'intimée consécutivement aux travaux de carottage nécessaires à l'installation de la ventilation et la plus-value en découlant, ainsi que le montant de 6'000 fr. retenu par l'intimée. Conformément à la jurisprudence précitée, ces griefs sont irrecevables, faute de conclusions prises à ce sujet. Quoi qu'il en soit, même si ces griefs avaient été recevables, ils auraient été mal fondés (cf. consid. 3.2 et 4.4 ci-après).

1.5 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).

- 2.** Les appelantes font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu une réduction de 75% du loyer pour les mois de mars à août 2017 en raison des fuites d'eau. Ces dernières ont retardé, selon elles, de six mois l'ouverture du restaurant.

2.1 Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

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).

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). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 316).

La jurisprudence a retenu les réductions suivantes dans le cadre de nuisances liées à des infiltrations d'eau touchant des locaux commerciaux : 10% pour des infiltrations d'eau dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014) ou pour l'inondation de la cave d'un local commercial (ACJC/52/2006 du 12 juin 2006) et 18% pour un défaut d'isolation, condensation et humidité excessive dans un local destiné à une école de danse (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 317).

2.2 En l'espèce, l'intimée n'a pas contesté l'existence de fuites d'eau, survenues entre les mois de mars et août 2017, nécessitant plusieurs interventions pour y mettre un terme en août 2017.

La régie a reconnu que les infiltrations étaient d'une certaine ampleur et qu'elles avaient entraîné des nuisances relativement aux aménagements entrepris par les locataires.

Ces fuites d'eau s'étant produites dans un local commercial, les premiers juges ont retenu à bon droit qu'elles étaient constitutives d'un défaut de la chose louée, et accordé une réduction de loyer de ce chef.

Les appelantes persistent à soutenir que ces fuites auraient retardé l'exécution des travaux d'aménagement, thèse que les premiers juges ont considéré comme non établie. Elles ne font pas valoir sur ce point que les premiers juges auraient omis un élément de preuve ni n'en désignent à ce titre.

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

- 3.** Les appelantes reprochent encore aux premiers juges, à bien les comprendre, de ne pas avoir pris en compte l'absence de place dans les gaines techniques pour installer la ventilation du restaurant, sans prendre de conclusions comme déjà retenu ci-dessus.

Elles font aussi grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la plus-value relative à l'installation de nouvelles gaines de ventilation dans la cage d'escalier et le montant de 6'000 fr. retenu à tort par l'intimée.

Même si le grief avait été recevable, celui-ci aurait été mal fondé, car les appelantes ont échoué à prouver que l'intimée avait promis qu'elles pouvaient faire passer les gaines de ventilation du restaurant dans la courette existante, ni que celle-ci avait fait preuve de mauvaise foi à ce sujet.

En ce qui concerne le grief lié à la plus-value, s'il n'avait pas été irrecevable, il aurait été aussi infondé.

Les parties au contrat de bail portant sur l'arcade ont exclu en effet le droit à une indemnité pour les travaux réalisés par les locataires conformément à l'art. 16 des clauses complémentaires de ce contrat. L'art. 260a al. 3 CO étant de nature dispositive, les appelantes ne sauraient obtenir une indemnité à cet égard.

La fin prématurée du contrat ne change en rien cette renonciation à une indemnité par les locataires pour les travaux qu'ils ont réalisés. Le contrat a été résilié prématurément du seul fait des locataires, qui n'ont ni fourni les sûretés requises par l'intimée, ni réglé les retards de loyer dans le délai imparti. Les locataires étant seuls responsables de la résiliation du contrat, les appelantes ne sauraient prétendre à une quelconque indemnité du fait de la fin anticipée du contrat.

La théorie de l'imprévision n'est pas applicable pour les mêmes raisons. La condition de l'imprévisibilité n'est pas réalisée au vu de la seule responsabilité des locataires dans la résiliation du contrat. De plus, le mécanisme juridique découlant de l'art. 257d CO n'est pas non plus imprévisible, étant expressément prévu par la loi.

De plus, les appelantes ont échoué à démontrer la valeur des travaux réalisés et quels travaux devaient être considérés comme des travaux de rénovation et lesquels étaient des travaux d'aménagement nécessaire à l'affectation finale des locaux.

Quant au montant de 6'000 fr. allégué par les appelantes, il a été compensé par l'intimée sur les arriérés de loyer.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2019 par B_____ et A_____ SA contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/819/2019 rendu le 2 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10704/2018-1-OOD, et irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Confirme le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.