



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/10746/2020

ACJC/1293/2024

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 15 OCTOBRE 2024**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_ **SARL en liquidation**, sise \_\_\_\_\_ (VD), appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2023, représentée par Me Flore PRIMAULT, avocate, 2, rue Bellefontaine, 1003 Lausanne,

2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (BE), appelant et intimé, d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2023, représenté par Me Flore PRIMAULT, avocate, 2, rue Bellefontaine, 1003 Lausanne,

et

**Monsieur C** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], intimé et appelant, représenté par Me Jacques BERTA, avocat, Cour de Saint-Pierre 7, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 octobre 2024

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/737/2023 du 14 septembre 2023, reçu par les parties le 22 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 30% le loyer du local commercial se trouvant au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble situé route 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève du 12 septembre 2019 au 10 juin 2020, du 24 août au 31 octobre 2020, ainsi que du 1<sup>er</sup> janvier au 15 juillet 2021 (ch. 1 du dispositif), a dit que cette réduction était de 35% du 11 juin au 2 juillet 2020, ainsi que du 21 juillet au 23 août 2020 (ch. 2), de 40% du 3 juillet au 20 juillet 2020 (ch. 3) et de 80% du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre 2020 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 18 octobre 2023 à la Cour de justice, C \_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif. Cela fait, il a conclu à ce que la Cour réduise de 20% le loyer du local commercial se trouvant au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble situé route 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève du 12 septembre 2019 au 10 juin 2020, du 21 juillet au 31 octobre 2020 et du 1<sup>er</sup> janvier au 15 juillet 2021, et dise que cette réduction est de 25% du 11 juin au 20 juillet 2020.
- b.** Par acte expédié à la Cour le 23 octobre 2023, A \_\_\_\_\_ SARL et B \_\_\_\_\_ ont également appelé dudit jugement, dont ils ont sollicité l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif. Ils ont conclu à ce que la Cour réduise de 25% le loyer du local commercial se trouvant au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble situé route 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève pour les mois d'octobre et décembre 2018, dise que cette réduction est de 50% du 12 septembre 2019 au 31 octobre 2020 et du 1<sup>er</sup> janvier au 15 juillet 2021 (excepté pour les périodes de fermeture totale et partielle dues au COVID-19 où cette réduction sera supérieure), dise que cette réduction est de 100% pendant l'entier des périodes de fermeture totale de l'établissement dues au COVID-19 et de 50% pendant l'entier des périodes de fermeture partielle dues au COVID-19 (en sus de la réduction accordée pour les travaux), adapte, dès la survenance du déséquilibre soudain entre les prestations des parties, le contrat de bail du 6 mars 2018 relatif au local commercial précité, en ce sens que le loyer mensuel est fixé à 4'000 fr. hors charges, dise et constate que B \_\_\_\_\_ n'est pas partie au bail susmentionné.
- c.** Dans sa réponse du 14 novembre 2023, C \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel de ses parties adverses et a persisté dans ses propres conclusions.
- d.** Par courrier du 20 novembre 2023, Me Flore PRIMAULT a rappelé "*être constituée pour la défense de A \_\_\_\_\_ SARL*" sans référence à B \_\_\_\_\_, et a prié la Cour de se référer à son appel du 23 octobre 2023 à titre de réponse à l'appel du 18 octobre 2023 de C \_\_\_\_\_.
- e.** Par réplique du 1<sup>er</sup> décembre 2023, C \_\_\_\_\_ a fait valoir que la réponse du 20 novembre 2023 devait être déclarée irrecevable au motif qu'elle n'était établie que pour le compte de A \_\_\_\_\_ SARL alors que B \_\_\_\_\_ était aussi partie au

---

contrat de bail. Il a prié la Cour de se référer à sa réponse du 14 novembre 2023 à titre de réplique.

**f.** Par duplique du 23 février 2024, A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont fait valoir que l'absence de mention de B\_\_\_\_\_ dans la réponse du 20 novembre 2023 relevait d'une erreur de plume, ladite réponse renvoyant à l'appel du 23 octobre 2023, valablement déposée à leurs deux noms. Considérer la réponse comme irrecevable serait faire preuve de formalisme excessif.

**g.** Les parties ont été avisées le 27 février 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**h.** Le 14 août 2024, B\_\_\_\_\_ a transmis à la Cour un acte de cession de créances de A\_\_\_\_\_ SARL en sa faveur, daté du 5 juin 2024, portant sur les prétentions en réduction de loyer faisant l'objet de la procédure.

Dans ledit document, A\_\_\_\_\_ SARL, évoquant notamment son éventuelle faillite, a déclaré accepter de se faire opposer les effets des jugements en réduction de loyer.

**i.** Le 22 août 2024, la Cour a transmis l'écriture précitée et l'acte de cession de créance à C\_\_\_\_\_, lequel n'a pas réagi.

**j.** Selon le Registre du commerce vaudois, A\_\_\_\_\_ SARL a été déclarée en faillite par jugement du Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois du \_\_\_\_\_ 2024.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 6 mars 2018, un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux a été conclu portant sur la location d'une arcade d'environ 150 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, avec un sous-sol d'environ 50 m<sup>2</sup> à usage d'exploitation d'un restaurant.

**b.** Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> mars 2018 et son échéance a été fixée au 28 février 2028. Le loyer annuel devait s'élever à 90'000 fr. du 1<sup>er</sup> mars 2018 au 28 février 2023, soit 7'500 fr. par mois, puis à 96'000 fr. du 1<sup>er</sup> mars 2023 au 29 février 2028, soit 8'000 fr. par mois, provisions pour chauffage et eau-chaude de 4'800 fr. par année en sus.

**c.** Selon le contrat, C\_\_\_\_\_ était le bailleur et A\_\_\_\_\_ SARL "[en cours de création], représentée par B\_\_\_\_\_", ainsi que B\_\_\_\_\_, étaient locataires, "agissant conjointement et solidairement entre eux".

Les adresses distinctes de A\_\_\_\_\_ SARL et de B\_\_\_\_\_ figurent après leurs noms respectifs.

En dernière page du contrat, sous la mention "A\_\_\_\_\_ SARL" et sous la mention "Monsieur B\_\_\_\_\_" a été apposée la signature de B\_\_\_\_\_. Figure en dessous "agissant conjointement et solidairement entre eux".

**d.** A\_\_\_\_\_ SARL a été inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud le \_\_\_\_\_ 2018. B\_\_\_\_\_ en est l'associé gérant; il détient 102 des 200 parts sociales.

---

A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont allégué que l'autorisation d'exploiter avait été accordée à la première et non au second. L'allégation formulée par C\_\_\_\_\_ selon laquelle B\_\_\_\_\_ est cafetier-restaurateur n'a pas été contestée par ce dernier, également au bénéfice d'une formation d'avocat.

Au Tribunal, C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait demandé que B\_\_\_\_\_ soit mentionné dans le contrat de bail. Il ignorait si A\_\_\_\_\_ SARL était en création au moment de la signature de celui-ci.

e. Selon un courriel du 4 octobre 2018 d'un architecte du Département de l'environnement urbain à B\_\_\_\_\_, en octobre 2018, les Services Industriels de Genève (ci-après : SIG), au bénéfice d'une permission d'ouverture de fouille, ont effectué des travaux à l'avenue 1\_\_\_\_\_ afin de remplacer des canalisations. La chaussée devant le restaurant a dû être démolie.

B\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal que ces travaux avaient empêché l'exploitation de la terrasse qu'il avait l'autorisation administrative d'exploiter jusqu'au 31 octobre de chaque année. Seul le mois d'octobre 2018 avait donc été concerné. Pendant un moment, il avait pu exploiter une petite partie de la terrasse malgré les travaux. Le problème principal n'avait pas été l'absence de terrasse mais le fait que les lieux n'étaient pas avenants, que les clients n'avaient pas envie de venir, que l'accès au restaurant se faisait par une planche et qu'il y avait du bruit et de la poussière. Le restaurant étant ouvert tous les jours entre 12h00 et 14h00, laps de temps pendant lequel il avait obtenu que les travaux s'interrompent. Environ une fois par semaine, ces travaux reprenaient à 13h00, dérangeant les clients, étant précisé que les ouvriers essayaient d'exécuter les travaux bruyants après 14h00. Au moment du chantier, dont il ne se souvenait pas de la durée exacte mais qui avait été courte, il n'avait pas eu l'intention de réclamer une baisse de loyer. Il avait décidé de réagir lorsqu'un second chantier avait débuté.

Le témoin D\_\_\_\_\_, gérant au sein de E\_\_\_\_\_ SA, dont les bureaux se situent aussi au no. \_\_\_\_\_ avenue 1\_\_\_\_\_, de sorte qu'il passe régulièrement devant le restaurant précité, a déclaré au Tribunal que des travaux avaient été effectués fin 2018 par les SIG. Une conduite avait été modifiée sous les trottoirs : "*Tout le trottoir avait été ouvert sur toute l'avenue 1\_\_\_\_\_ bout par bout*". Il y avait des barrières devant l'immeuble et il fallait passer par des passerelles pour y entrer. Selon le témoin, l'impact pour le restaurant avait été limité car il était toujours visible depuis la rue.

Le dossier ne contient pas de photographies en lien avec ce chantier.

f. Durant l'été 2019, des travaux de surélévation de l'immeuble ont été entrepris, qui ont consisté en la démolition d'un demi-étage et la construction de trois étages supplémentaires. Ces travaux ont débuté par le montage des échafaudages de la façade sud en mai 2019. Les échafaudages de la façade nord, soit celle de l'entrée, de la vitrine et de la terrasse du restaurant, ont été installés dès le 12 septembre 2019 et le blindage en bois de l'enceinte de livraison (ci-après : les palissades), situé

---

devant le restaurant, entre le 3 octobre et le 17 octobre 2019. B\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal qu'une palissade avait été retirée pendant les fermetures COVID-19, à une date qu'il ne se rappelait pas. Il restait encore deux palissades le 31 mai 2021. A teneur du planning des travaux, les échafaudages de la façade nord et les palissades ont été retirés le 15 juillet 2021.

Selon B\_\_\_\_\_, le manque de visibilité du restaurant était un des problèmes principaux dus au chantier. Il résulte des photographies versées par les parties que les palissades – érigées en bordure de trottoir – obstruaient la vue d'une partie du restaurant, tandis que la partie du restaurant non masquée était flanquée de tubes d'échafaudages, ce qui a été confirmé par les témoins D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_. Le maître de l'ouvrage avait fait installer "une œuvre" sur l'une des palissades pour indiquer la présence du restaurant.

E\_\_\_\_\_ SA a supervisé ce second chantier. D\_\_\_\_\_ a été chargé par l'un des maîtres d'ouvrage de suivre le chantier et de relayer les problèmes rencontrés avec les locataires et copropriétaires, dès lors qu'il se trouvait sur place. Entendu par le Tribunal comme témoin, D\_\_\_\_\_ a confirmé que les échafaudages étaient restés pendant toute la durée des travaux et couvraient, avec les piliers de soutènement, un tiers du restaurant. La palissade, installée peu après les échafaudages, couvrait les deux autres tiers du restaurant, qui en avait clairement été impacté. Le témoin n'avait pas le souvenir que l'intérieur du restaurant était particulièrement sombre. Le témoin F\_\_\_\_\_, employé de A\_\_\_\_\_ SARL, a déclaré au Tribunal que la palissade – qui cachait plus de la moitié de la vitrine du restaurant – avait grandement impacté la luminosité dans cette partie du restaurant et que les clients ne voulaient pas s'y asseoir, occupant uniquement l'autre partie du restaurant.

Selon B\_\_\_\_\_, l'exploitation de la terrasse avait été limitée pendant les travaux. Très peu de clients s'y installaient vu les conditions. Le témoin F\_\_\_\_\_ a fait une déclaration dans le même sens. Le témoin D\_\_\_\_\_ a déclaré que l'aspect visuel de la terrasse avait été impacté par le chantier mais "*cela n'était pas non plus une terrasse qui ne faisait pas envie du tout*".

Les clients s'installaient plutôt à l'intérieur du restaurant; en raison des piliers du chantier, il n'était plus possible, selon B\_\_\_\_\_, d'ouvrir la baie vitrée pour prolonger la salle du restaurant sur la terrasse, de sorte que l'aération était insuffisante et que la température était très élevée dans la salle. Le 23 août 2020, un employé du restaurant avait déplacé un des piliers de chantier, ce qui avait permis à nouveau l'ouverture de la vitrine. Selon le témoin F\_\_\_\_\_, les clients se plaignaient beaucoup de la chaleur en été quand il n'était pas possible d'ouvrir la vitrine et certains partaient avant la fin de leur repas. Le restaurant avait récolté des commentaires négatifs sur internet à cause de cela.

Selon lesdits commentaires, il faisait très chaud dans le restaurant les 27, 28, 30 juillet 2020 ainsi que les 12 et 21 août 2020.

---

Le témoin D\_\_\_\_\_, qui avait été informé de ce problème par courriel du 3 juillet 2020, puis relancé par courriel du 28 juillet 2020, a confirmé que des piliers de soutènement étaient installés devant les vitrines du restaurant et que B\_\_\_\_\_ s'était plaint de ne pouvoir ouvrir la vitrine. Il a déclaré qu'un employé du restaurant avait finalement déplacé lui-même le pilier.

B\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal que le restaurant avait aussi souffert du fait que la chaussée devant le restaurant était utilisée comme "dépotoir" où beaucoup de matériel de chantier était entreposé.

Il résulte des photographies versées au dossier qu'à une date indéterminée, du matériel de chantier était effectivement stocké devant la terrasse du restaurant.

Le témoin D\_\_\_\_\_ a déclaré que par moment du matériel avait été entreposé devant le restaurant. Des déchets de chantier avaient aussi été entreposés devant le restaurant, mais cela avait cessé, parce que les ouvriers n'avaient pas l'autorisation de le faire.

Il n'est pas contesté que l'ascenseur a été hors service pendant une partie des travaux. Selon un courriel du 11 juin 2020 de B\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, l'absence d'ascenseur posait notamment problème en raison de grosses poubelles situées au sous-sol qui devaient être sorties plusieurs fois par semaine. Celles-ci devaient être montées par les escaliers par deux employés, ce que le témoin F\_\_\_\_\_ a confirmé précisant que cela était très fatigant. Les fournisseurs ne pouvaient plus livrer les marchandises au moyen de l'ascenseur, de sorte qu'ils livraient dans le restaurant. Les employés devaient ensuite les descendre par les escaliers. Selon un courriel du 16 juin 2020 de la régie à B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, l'ascenseur aurait été hors service du 11 juin au 20 juillet 2020.

S'agissant des nuisances sonores, B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elles n'avaient pas été le problème principal et que D\_\_\_\_\_ avait été réactif lorsqu'il avait été sollicité à ce propos. Ce dernier a déclaré que les nuisances se ressentaient plus dans les étages supérieurs qu'en bas. Selon le témoin F\_\_\_\_\_, certains clients avaient été dérangés par le bruit des travaux lorsqu'ils se trouvaient sur la terrasse.

**g.** A Genève, suite aux mesures fédérales et cantonales mises en œuvre à partir du 16 mars 2020, les entreprises vouées à la restauration et/ou au débit de boissons à consommer sur place ont été fermées au public du 16 mars au 10 mai 2020, du 2 novembre au 10 décembre 2020 et du 22 décembre 2020 jusqu'au mois d'avril 2021. En outre, l'activité de ces entreprises a été soumise à diverses restrictions de mai à décembre 2020 (obligation de consommer assis, couvre-feu, limitation du nombre de clients par table, distance à respecter entre les tables, collecte des coordonnées des clients, etc.).

**h.** B\_\_\_\_\_ a déclaré que pendant la période du 16 mars au 10 mai 2020, durant laquelle le restaurant était fermé en raison des mesures de lutte contre le COVID-19, il avait fait de la vente à l'emporter et des livraisons, pour un gain d'environ 300 fr. par jour sur la vente à l'emporter. Entre les sociétés de livraison percevant

---

environ 37% du montant des ventes et les charges d'exploitation, il n'avait pas perçu de bénéfice sur les livraisons qui permettaient "tout juste de continuer d'exister". Il avait reçu 2'000 fr. à titre d'aide d'urgence ainsi que 120'000 fr. de RHT, une partie de ses employés ayant été mis au chômage technique. En avril 2020, il avait demandé un prêt COVID à la Confédération qu'il allait devoir rembourser.

Il ressort d'un extrait bancaire que le 30 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ SARL a remboursé le prêt à hauteur de 7'500 fr., restant devoir 82'500 fr. à la Confédération.

**i.** A partir du 11 mai 2020, le restaurant a rouvert dans un contexte de mesures contraignantes. Selon le témoin F\_\_\_\_\_, sur les 70 couverts habituels en intérieur, le restaurant en avait perdu une vingtaine avec les restrictions COVID-19.

**j.** Par courriel du 13 novembre 2020 adressé à B\_\_\_\_\_, la régie a communiqué que le propriétaire avait accepté de participer au protocole VESTA 3 pour les mois de novembre et décembre 2020, de sorte que les loyers des mois concernés seraient pris en charge à 40% par l'Etat, 40% par le bailleur, 20% étant à la charge des locataires.

**k.** Le chiffre d'affaires brut (ventes) du restaurant a évolué comme suit : 81'196 fr. 55 en janvier 2020, 79'006 fr. 15 en février 2020, 32'108 fr. 30 en mars 2020, 4'271 fr. 80 en avril 2020 et 25'261 fr. 55 en mai 2020.

**l.** A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont reporté le paiement des loyers d'avril à juin 2020, indiquant respecter le délai de 90 jours instauré par l'Ordonnance du 27 mars 2020 sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme (RS 221.213.4, Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme) édictée par le Conseil fédéral.

**m.** Par avis comminatoire du 23 juin 2020, C\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ de lui régler dans les 30 jours le montant dû à titre d'arriéré de loyer pour le mois de juin 2020 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'article 257d CO.

**n.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 18 août 2020, résilié le bail de A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ pour le 30 septembre 2020.

**o.** Par requête du 21 août 2020, A\_\_\_\_\_ SARL a contesté le congé, relevant que C\_\_\_\_\_ aurait dû lui impartir un délai de 90 jours pour s'acquitter de son loyer en application de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme.

**p.** Par demande non conciliée le 16 septembre 2020 et expédiée le 16 octobre 2020 au Tribunal, A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont conclu à la réduction du loyer de 25% pendant l'entier de la durée des travaux ordonnés par les SIG, à la réduction du loyer de 50% pendant l'entier de la durée des travaux engagés par la copropriété, à la réduction du loyer de 100% pendant l'entier de la période de fermeture de l'établissement due au COVID-19, à la réduction du loyer de 50% pendant l'entier

---

de la période de fermeture partielle de l'établissement due au COVID-19, à l'adaptation du contrat de bail, dès la date du jugement, en ce sens que le loyer mensuel, hors charges, soit fixé à 4'000 fr. et à ce qu'il soit dit et constaté que B\_\_\_\_\_ n'est pas partie au contrat de bail.

Ils ont allégué que les travaux entrepris par les SIG en 2018 avaient duré deux mois, impactant la visibilité du restaurant et empêchant l'exploitation de la terrasse habituellement disposée sur cette chaussée.

S'agissant des travaux effectués par la copropriété de l'immeuble, les palissades de plusieurs mètres et les échafaudages avaient obstrué quasiment totalement les vitrines du restaurant, donnant l'impression qu'il était fermé, lui faisant perdre les clients de passage qui représentaient une bonne partie du chiffre d'affaire. La fréquentation avait aussi baissé en raison du caractère inhospitalier du restaurant et de la terrasse. L'absence d'ascenseur les obligeait à sortir les poubelles plus fréquemment, sans attendre qu'elles soient pleines, vu qu'elles étaient montées par les escaliers.

En raison du COVID-19, ils avaient été empêchés d'exploiter le restaurant pendant deux mois ne pouvant plus accepter les clients souhaitant consommer sur place. Le restaurant avait pu rouvrir dès le 11 mai 2020 mais en respectant les contraintes de distanciation de 2 mètres entre les tables et de maximum 4 clients par table ce qui avait impliqué une baisse de fréquentation, du chiffre d'affaires et des coûts supplémentaires (masques, désinfectants et personnel supplémentaire pour faire respecter les mesures de protection telles que la prise de coordonnées des clients).

Par ailleurs, les circonstances s'étaient modifiées du fait de la crise sanitaire (nombre de couverts réduit en raison des distances minimales à respecter, baisse du nombre de clients en raison de l'épidémie et frais plus importants) créant un déséquilibre entre les prestations des parties, de sorte que le juge devait adapter le contrat de bail et fixer le loyer à 4'000 fr. par mois dès la date de reddition du jugement.

Enfin, B\_\_\_\_\_ n'était pas partie au contrat de bail, lequel portait sur un restaurant et dont A\_\_\_\_\_ SARL versait seule le loyer. Il avait accepté de signer le contrat de bail à son nom, sans intention d'être lui-même locataire, mais uniquement car C\_\_\_\_\_ avait imposé cette condition. Il avait simplement pris l'engagement de se porter caution solidaire. Cela étant, la forme authentique du cautionnement solidaire n'avait pas été respectée, de sorte qu'il n'était d'aucune manière partie au contrat de bail.

**q.** Dans sa réponse du 12 février 2021, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ des fins de leur demande. Le chantier des SIG n'avait pas impacté la visibilité du restaurant, ni empêché son exploitation. Pour le chantier de la copropriété, il y avait lieu d'entendre des témoins pour établir la nature des nuisances et examiner ensuite s'il se justifiait d'octroyer une baisse de loyer, étant précisé qu'une réduction de 50% apparaissait disproportionnée.

---

Il a admis quelques nuisances sonores liées à la démolition de la toiture de l'immeuble, mais pendant une semaine, les seules nuisances pendant le reste du chantier étant dues à l'existence des échafaudages, avec la précision que l'accès au restaurant avait été possible pendant toute la durée des travaux et qu'une œuvre destinée à rappeler la présence du restaurant avait été apposée sur les palissades par le maître d'ouvrage.

Aucune réduction de loyer ne pouvait être requise en raison des mesures liées au COVID-19, dès lors que l'interdiction d'ouvrir les établissements publics ne constituait pas un défaut de la chose louée.

B\_\_\_\_\_ était partie au bail en qualité de locataire car il avait signé le contrat de bail à ce titre et s'était engagé conjointement et solidairement avec A\_\_\_\_\_ SARL. En tant qu'associé gérant de ladite société, il avait un intérêt personnel à conclure le bail en son nom.

r. Par réplique du 31 mai 2021, A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont encore fait valoir que C\_\_\_\_\_ avait accepté leur demande VESTA avant de revenir unilatéralement sur cet engagement.

s. Par duplique du 23 juin 2021, C\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Il a répondu que G\_\_\_\_\_ avait envoyé le courriel du 13 novembre 2020 sans consulter son Conseil. L'accord VESTA ne pouvait entrer en compte car le bail avait été résilié pour non-paiement avec effet au 30 septembre 2020.

t. Par écriture du 17 juin 2022 intitulée "*Complément à la demande*", A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont allégué des faits complémentaires en lien avec la qualité de locataire de B\_\_\_\_\_ et produit de nouvelles pièces. Ils ont persisté dans leurs conclusions.

u. Par courrier du 22 février 2023, A\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ ont produit de nouvelles pièces liées au chiffre d'affaires de la société, toutes datées de 2020.

v. A l'issue de l'audience du 27 février 2023 les parties ont plaidé, sur quoi la cause a été gardée à juger.

w. Par jugement JTBL/455/2023 du 30 mai 2023, statuant sur renvoi de la Cour à la suite de l'arrêt ACJC/640/2022 du 16 mai 2022, qui avait annulé le jugement JTBL/583/2021 du 28 juin 2021 déboutant A\_\_\_\_\_ SARL de ses conclusions en contestation du congé notifié le 18 août 2020 pour le 30 septembre 2020 (cf. consid. m *supra*), le Tribunal a déclaré inefficace ledit congé, considérant que le bailleur devait accorder un délai de paiement de 90 jours pour le versement du loyer de juin 2020 (cause C/2\_\_\_\_\_/2020).

x. Dans le jugement entrepris, le Tribunal n'a pas accordé de réduction de loyer aux locataires en lien avec le chantier des SIG fin 2018, considérant que les nuisances occasionnées ne pouvaient être qualifiées de défauts de la chose louée. En revanche, il a accordé une baisse de loyer de 30% pour les travaux effectués par la copropriété du 12 septembre 2019, soit depuis l'installation des échafaudages et palissades sur

la façade nord, jusqu'à leur enlèvement le 15 juillet 2021, pour tenir compte de la baisse de visibilité du restaurant et de la limitation de l'usage de la terrasse. Il a accordé une réduction supplémentaire de 5% du 11 juin 2020 au 20 juillet 2020 pour tenir compte de l'absence d'ascenseur et encore 5% supplémentaires du 3 juillet 2020 au 23 août 2020 en raison de l'impossibilité d'ouvrir la vitrine. En revanche, la dépose du matériel de chantier devant le restaurant et les nuisances sonores ne pouvaient être qualifiées de défauts du fait de leur faible intensité et durée.

Le Tribunal a débouté les locataires de leurs conclusions en réduction de loyer sollicitées en lien avec les restrictions sanitaires dues à la pandémie de COVID-19. Il a considéré que les fermetures totales et partielles des établissements publics en raison du COVID-19 ne constituaient pas un défaut de la chose louée et que les conditions d'une libération au sens de l'art. 119 CO (impossibilité de l'exécution de l'obligation) n'étaient pas réalisées. Par ailleurs, il ne se justifiait pas d'adapter le montant du loyer pour tenir compte des restrictions sanitaires, dès lors que le principe de la *clausula rebus sic stantibus* ne trouvait pas application faute pour les locataires d'avoir démontré une disproportion manifeste des intérêts en présence. Ces derniers n'avaient, en effet, pas produit tous les documents permettant d'évaluer l'impact de la crise sanitaire sur leur situation financière. Ils demandaient, en outre, une adaptation du loyer depuis la date de reddition du jugement alors qu'il n'y avait plus de restrictions d'exploitation. En lien avec l'accord VESTA 3, le Tribunal a considéré que les locataires étaient légitimés à considérer que leur loyer se montait à 20% pour les mois de novembre et décembre 2020.

Enfin, B \_\_\_\_\_ était bien partie au contrat de bail aux côtés de A \_\_\_\_\_ SARL.

## **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 correspond au montant réclamé à titre de diminution de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 1.1).

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<sup>ème</sup> 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 appels respectifs des parties portent notamment sur plusieurs réductions de loyer réclamées par les locataires pour les nuisances occasionnées par les deux chantiers et pour les restrictions sanitaires dues au COVID-19. En tenant

uniquement compte des réductions sollicitées pour les deux chantiers, soit 3'750 fr. pour le chantier SIG (25% de 7'500 fr. x 2 mois) et 82'500 fr. pour celui de la copropriété ([7'500 fr. /2] x 22 mois), la valeur litigieuse est déjà largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.3** Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables, étant précisé que les appelants ont toutefois modifié une de leurs conclusions (cf. *infra* consid. 1.7).

**1.4** Dirigés contre le même jugement et comportant des liens étroits, les deux appels seront traités dans le même arrêt. Par souci de clarté, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SARL seront désignés, ci-après, comme les appelants et C\_\_\_\_\_, comme l'intimé.

**1.5** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**1.6** L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe ainsi au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas au recourant de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Il faut que *le recourant discute* au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Ce n'est pas le cas lorsque la motivation de l'appel est absolument identique aux moyens qui avaient déjà été présentés avant la reddition de la décision de première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1; 5D\_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2; 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office. Si la motivation présentée par le recourant n'est pas suffisante, l'autorité cantonale n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3).

Lorsque la décision attaquée se fonde sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes à sceller le sort de la cause, l'appelant doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'entre elles est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requises (ATF 138 III 728 consid. 3.4; 138 I 97 consid. 4.1.4; 133 IV 119 consid. 6.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 3; 5A\_966/2015 du 7 janvier 2016 consid. 3.1).

**1.7** Devant la Cour, les appelants ont modifié leur conclusion concernant l'adaptation de loyer.

**1.7.1** Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions, à l'instar de la requête de première instance (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2). Si nécessaire et à l'instar de toute déclaration en procédure, les conclusions doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi, en particulier à la lumière de la motivation qui leur est donnée (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1; 4A\_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la condition notamment que les conclusions modifiées reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC), lesquels doivent être recevables en appel en application de l'art. 317 al. 1 CPC (JEANDIN, op. cit., n. 12 ad art. 317 CPC).

Une réduction (ou une restriction) des conclusions ne constitue pas une conclusion nouvelle au sens de l'art. 317 al. 2 CPC et est donc admissible en tout temps, soit jusqu'aux délibérations (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_204/2018 du 15 juin 2018 consid. 3.2; 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2.1)

L'admissibilité d'une modification des conclusions est une condition de recevabilité au sens de l'art. 59 CPC, qui est examinée d'office (art. 60 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 4.3).

**1.7.2** En l'espèce, les appelants ont conclu à ce que le loyer du restaurant soit adapté pour le futur, dès la date du jugement en première instance. En seconde instance, ils ont formellement conclu à l'adaptation du loyer, dès la survenance du déséquilibre. Ils ont, en outre, précisé dans le corps du texte d'appel, que ladite adaptation était requise pour toute la période du déséquilibre. Dès lors que les restrictions dues au COVID-19 ont duré moins d'une année, l'adaptation du loyer requise devant la Cour concerne une période plus restreinte que celle sollicitée en première instance. Les appelants ont donc réduit leur conclusion en adaptation du loyer en appel. Cette réduction de conclusion est néanmoins irrecevable devant la Cour, dans la mesure où elle n'est motivée (cf. consid. 5.2 *infra*).

**1.8** L'intimé soutient que la réponse du 20 novembre 2023 serait irrecevable, dès lors qu'elle n'émanerait que de l'un des deux locataires au contrat de bail.

**1.8.1** L'instance d'appel notifie l'appel à la partie adverse pour qu'elle se détermine par écrit (art. 312 al. 1 CPC). Les exigences de précision et de contenu auxquelles doit satisfaire la réponse sont *mutatis mutandis* identiques à celles qui prévalent pour le mémoire d'appel (JEANDIN, op. cit., 2<sup>ème</sup> éd., 2019, ad art. 312 n. 2a).

L'art. 311 al. 1 CPC ne régit pas expressément le contenu de l'acte. Il faut cependant admettre qu'il s'agit d'une forme de demande adressée au juge et qu'il faut donc appliquer par analogie l'art. 221 CPC. On en déduit donc que l'acte d'appel doit

---

contenir la désignation des parties (art. 221 al. 1 let. a CPC ; ATF 138 III 213 consid. 2.3).

La désignation incomplète ou inexacte d'une partie peut être rectifiée et n'a pas pour conséquence l'irrecevabilité de l'acte, pourvu qu'il n'existe dans l'esprit du tribunal et des parties aucun doute raisonnable quant à l'identité de cette partie. Il en va ainsi, notamment, lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1; 114 II 335 consid. 3a, JdT 1989 I 337; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_447/2006 du 27 août 2007 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral du 6 novembre 1986 consid. 3c, SJ 1987 p. 22).

**1.8.2** En l'espèce, il est constant que la réponse du 20 novembre 2023 à l'appel formé par C\_\_\_\_\_ contre le jugement entrepris mentionne A\_\_\_\_\_ SARL seule. Cela étant, outre qu'il ne s'agit pas de l'acte emportant saisine de la Cour mais d'une réponse, les deux locataires ont été désignés tant dans le jugement querellé que dans l'appel précité, et référence a été faite à l'acte d'appel formé le 23 octobre 2023 par A\_\_\_\_\_ SARL et par B\_\_\_\_\_ contre le même jugement. L'omission du nom de ce dernier dans la réponse relève de l'erreur de plume et demeure sans conséquence. La réponse du 20 novembre 2023 était donc recevable.

2. Le 14 août 2024, B\_\_\_\_\_ a transmis à la Cour un acte de cession de créance en sa faveur de A\_\_\_\_\_ SARL portant sur les prétentions en réduction de loyer faisant l'objet de la présente procédure.

**2.1.**

**2.1.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 diligence (let. b).

A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de *nova*, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. Autre est la question de savoir si, après avoir communiqué que la cause est en état d'être jugée, la cour d'appel peut décider d'office, en revenant sur son ordonnance d'instruction, de rouvrir la procédure d'administration des preuves pour tenir compte de faits nouveaux, en particulier de vrais *nova* qui se sont produits subséquemment (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.1).

**2.1.2** Selon l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire.

L'aliénation de l'objet litigieux doit survenir en cours d'instance; elle peut aussi avoir lieu en procédure d'appel, tant et aussi longtemps que la procédure de première instance permet de faire valoir des faits et moyens de preuve nouveaux (art. 317 CPC). Le consentement de la partie adverse est sans importance; celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire

---

(BOHNET, Commentaire romand Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 12-13 ad art. 83 CPC).

**2.1.3** Selon l'art. 70 al. 1 CO, lorsque l'obligation est indivisible et qu'il y a plusieurs créanciers, chacun d'eux peut en exiger l'exécution intégrale et le débiteur est tenu de se libérer envers tous.

En cas de défauts de la chose louée, chaque colocataire peut demander une réduction proportionnelle du loyer (BOHNET/DIETSCHY, *in* Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, n. 31 ad art. 253 CO).

**2.1.4** Selon l'art. 164 al. 1 CO, le créancier peut céder son droit à un tiers sans le consentement du débiteur, à moins que la cession n'en soit interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire. L'art. 165 CO précise que si aucune forme n'est requise pour la promesse de céder une créance, la cession n'est valable que si elle a été constatée par écrit.

Pour la cession proprement dite d'une créance future, à savoir pour l'acte de disposition tendant au transfert anticipé d'une créance encore inexistante, le degré de spécification à exiger est controversé. Toutefois, la doctrine dominante, ainsi que le Tribunal fédéral, estiment que la simple déterminabilité de la créance future est suffisante. D'après cette opinion dominante, le moment décisif pour établir si une créance future est suffisamment déterminable ou non, n'est pas le moment de la cession mais celui de la naissance de la créance cédée (PROBST, Commentaire Romand Code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 18 ad art. 164 CO).

**2.2** En l'espèce, A\_\_\_\_\_ SARL a cédé sa créance à B\_\_\_\_\_ le 5 juin 2024, à savoir après que la cause avait été gardée à juger par la Cour, laquelle a été informée de ladite cession par B\_\_\_\_\_ le 14 août 2024. L'instruction a été rouverte pour prendre en considération ce fait nouveau postérieur à la clôture des débats.

La créance cédée est à tout le moins déterminable, dès lors qu'elle représente les sommes réclamées à titre de réduction de loyer dans le cadre de la présente procédure. Enfin, la cession de créance est intervenue valablement, soit par une manifestation commune de volonté des parties exprimée dans le document du 5 juin 2024 intitulé "*cession de créance*". Ainsi, une créance objet de la procédure a été aliénée par A\_\_\_\_\_ SARL à B\_\_\_\_\_.

Il en découle que A\_\_\_\_\_ SARL n'est plus partie à la procédure, B\_\_\_\_\_ – au demeurant déjà partie – s'étant substitué à celle-ci. Dans ces circonstances, la faillite de A\_\_\_\_\_ SARL étant intervenue postérieurement, il n'y a pas à faire application de l'art. 207 LP.

- 3.** L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que le chantier des SIG n'était pas à l'origine d'un défaut de la chose louée. Il soutient qu'une réduction de loyer de 25% serait due à ce titre. S'agissant du chantier de la copropriété pour lequel le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 30% en raison de la baisse de visibilité et de la limitation de l'usage de la terrasse, les parties s'accordent sur le fait qu'une

---

réduction de loyer est justifiée mais s'opposent quant à la quotité de celle-ci. L'appelant considère que le loyer doit être réduit de 50%, alors que l'intimé fait valoir que la réduction doit se limiter à 20%. L'intimé fait aussi grief au premier juge d'avoir considéré que l'appelant a apporté la preuve de la durée de l'impossibilité d'ouvrir la vitrine et soutient qu'il conviendrait d'annuler la réduction de 5% octroyée à ce titre. L'appelant reproche enfin au Tribunal d'avoir arbitrairement considéré qu'il n'avait pas démontré le fait que le débarras de chantier devant le restaurant s'était étendu sur la durée.

### **3.1.**

**3.1.1** Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2, LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 1.1, p. 257).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2).

Le défaut peut être imputable soit au bailleur soit à un tiers. Dans chacune des hypothèses, le locataire jouit de la garantie des défauts (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 4.9, p. 271).

**3.1.2** Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts, qui sont 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 réduction de loyer.

Un menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 4.15, p. 274). Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement (art. 258 al. 3 let. a CO). L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 4.14, p. 274; AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd. 2017, n. 41 ad art. 258 CO). Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, *Le bail à loyer* 2019, n. 4.13, p. 273 et la référence doctrinale citée).

---

**3.1.3** Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO), à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

L'étendue de la réduction doit être proportionnelle au défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre entre les prestations des parties (paiement du loyer pour le locataire et remise et entretien de la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu pour le bailleur). Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de l'objet avec et sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (méthode dite relative ou proportionnelle; ATF 130 III 504 consid. 4.1, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2015 du 6 janvier 2016, consid. 7). Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer - par exemple parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4), une appréciation en équité est admissible. Le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (arrêts du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.5, 4C.527/1996 du 29 mai 1997, in SJ 1997 p. 661, consid. 4a p. 665 s.; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 3.7, p. 315-316). Il tient également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C.219/2005 précité, consid. 2.4 in fine; ACJC/601/2017 du 22 mai 2017).

La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LCHAT, *le bail à loyer*, 2019, n. 3.8 p. 316).

Le fardeau de la preuve du défaut incombe au locataire, conformément à l'art. 8 CC selon lequel chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Cette disposition détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321, consid.3.1; 127 III 519, consid. 2a; 126 III 189, consid. 2b et 4a). Cette règle n'est valable qu'aussi longtemps que l'existence même de ce défaut est contestée. Une fois que le bailleur a reconnu le défaut, le locataire dispose des droits énumérés à l'art. 259a al. 1 CO (AUBERT, *Cpra du bail à loyer et à ferme*, 2017, ad. art. 258 n. 56).

Dans l'action en réduction de loyer, les faits pertinents en matière de défauts doivent en principe être prouvés de manière stricte (JEANDIN, *La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires*, 2022, n. 1131 et 1183).

---

Le locataire devra alléguer les faits dont découle le caractère défectueux de l'objet loué de la manière la plus précise que possible. Il doit alléguer et offrir en preuve l'existence, la durée et l'importance de ces nuisances, même s'il s'agit de nuisances causées par des travaux qui, eux, ont été allégués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.4.3; JEANDIN, La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires, 2022, n. 1106 et 1169).

En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d ; 127 III 248, consid. 3a; 127 III 519, consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices (ATF 129 III 18, consid. 2.6; 127 III 520, consid. 2a; 126 III 315, consid. 4a). La restriction de l'usage causée par le défaut sera le plus souvent prouvée par titre ou par témoignage (JEANDIN, La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires, 2022, n. 1187).

**3.1.4** Les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, vibrations) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (SJ 1997 p. 661). Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003 p. 54).

**3.1.5** Dans un arrêt 4A\_96/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015, le Tribunal fédéral a considéré que la Cour de justice genevoise n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en réduisant de 50% le montant du loyer d'un restaurant à l'occasion de travaux ayant obstrué les vitrines par des panneaux, cette obstruction rendant très difficile l'exploitation de l'établissement, qui avait pignon sur rue, à tel point que les clients pensaient que le restaurant était fermé (ACJC/78/2015 du 26 janvier 2015 consid. 7.6 et 7.7). Il se justifiait ainsi de réduire de manière plus importante le loyer que ce qui avait été fait dans une affaire bâloise, où une réduction de 20% seulement avait été allouée à un commerce dont les vitrines ont été obstruées par un chantier des mois durant. L'affaire en cause concernait un local avec vitrine affecté au commerce de vêtements; le socle d'une grue et une benne gênaient la vue sur cette vitrine lorsque les piétons cheminaient non pas sur le trottoir longeant la vitrine, mais sur la chaussée ou sur le trottoir d'en face. Or, un "tunnel de planches" situé devant l'immeuble voisin en chantier exerçait un effet dissuasif sur les piétons, qui préféraient cheminer sur la chaussée ou sur le trottoir d'en face, d'où la vue sur la vitrine était entravée. La vitrine ne pouvait donc pas exercer pleinement son effet de publicité et son pouvoir d'attraction sur les clients (Appellationsgericht de Bâle-Ville, 6 novembre 2001, MP 2003 71 ss, aussi cité par LACHAT *in* Le bail à loyer, 2019, n. 3.9, p. 317). Le Tribunal fédéral a considéré que le fait d'occulter partiellement la vue sur la vitrine d'un commerce depuis certains emplacements

---

n'était manifestement pas comparable avec l'obstruction des vitrines d'un restaurant au moyen de panneaux donnant l'impression que l'établissement était fermé. L'on pouvait en outre aisément concevoir que les clients n'avaient pas envie de fréquenter un restaurant aux vitrines barricadées par des planches (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 4.4).

Dans un cas où des palissades de 2.5 mètres formant un enclos situé devant un immeuble et des échafaudages ont masqué "*de manière importante*" un restaurant sis au rez-de-chaussée dudit immeuble, qui était difficilement visible pour les passants, où le chantier a empêché l'utilisation de la terrasse et engendré d'importantes nuisances de bruit et de poussière, ce qui avait impliqué une baisse importante de la fréquentation, une réduction de loyer de 20% a été accordée au locataire propriétaire dudit établissement (ACJC/485/2006 du 8 mai 2006 consid. 4, publié in CdB 2006 p. 120).

Une réduction de 15% a été accordée au locataire exploitant un bar situé en face d'un important chantier de démolition et rénovation d'un immeuble, qui avait nécessité la pose d'échafaudages et l'édification d'une palissade de 4m de haut, ensuite abaissée à 2m80 de haut, érigée sur la route au bord du trottoir devant l'établissement qui restreignait "*largement*" la visibilité du bar et l'accès à celui-ci. Les travaux avaient aussi engendré la fermeture à la circulation de la portion de la route en face dudit établissement, entravant également l'accès. La réduction avait été abaissée à 10% une fois les échafaudages enlevés et jusqu'à l'enlèvement de l'intégralité de la palissade et la réouverture de la route (ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.3. et 3.4).

Une réduction de 10% a été accordée au locataire exploitant une sandwicherie lors de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit et complètement empêché l'utilisation de la terrasse de la sandwicherie concernée durant l'été (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001 consid. 5).

Une réduction de loyer de 60% a été octroyée à un locataire exploitant un commerce d'objets d'art, sis au rez-de-chaussée d'un immeuble, lequel avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation impliquant une transformation de sa façade, de ses accès et de ses locaux intérieurs. Le chantier avait engendré des nuisances importantes, telles que du bruit, des trépidations, de la poussière et des dépôts inesthétiques. La visibilité de l'arcade avait aussi été réduite par la présence de palissade condamnant les vitrines, d'échafaudages et de matériel de chantier encombrant le pied de la façade. L'accès à l'arcade avait aussi été restreint (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009 consid. 4.3).

**3.1.6** Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Ils comprennent notamment le témoignage (al. 1 let. a) et les titres (al. 1 let. b). Cette norme prévoit également comme moyen de preuve l'interrogatoire des parties

---

(art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3).

### **3.2.**

**3.2.1** En l'espèce, en ce qui concerne le chantier des SIG, si l'appelant a apporté la preuve de l'existence des travaux allégués, il a, en revanche, échoué à prouver que les nuisances alléguées en lien avec ces travaux constituaient un défaut. Il n'a, en effet, produit aucune pièce et aucun témoignage n'a été recueilli sur ce point. Quant aux déclarations de l'appelant, en l'absence d'autre élément et vu leur teneur, elles ne prouvent pas davantage l'allégué. Selon celles-ci, l'empêchement d'exploiter la terrasse avait duré moins d'un mois, dès lors qu'elle avait pu être utilisée en partie même pendant les travaux, et il s'agissait d'un problème secondaire lié au chantier. Concernant les allégations liées au bruit et à la poussière engendrés par le chantier, l'appelant a déclaré qu'il avait obtenu que le chantier s'interrompe durant le service entre 12h et 14h, et que même s'il arrivait qu'il reprenne vers 13h, les ouvriers essayaient d'exécuter les travaux bruyants après 14h. Il avait décidé de ne pas réclamer de baisse de loyer au moment du chantier et seul le second chantier entrepris par la copropriété l'avait amené à réagir. En conséquence, il apparaît que les nuisances liées au chantier des SIG étaient d'une faible intensité et trop peu importantes pour être qualifiées de défauts. Au vu de ce qui précède, c'est à raison que le Tribunal n'a pas accordé de réduction de loyer à l'appelant. Infondé, le grief est rejeté.

**3.2.2** En ce qui concerne le chantier de la copropriété, l'appelant reproche d'abord au Tribunal d'avoir considéré que la dépose des déchets et matériel ne constituait pas un défaut. Il y a lieu de suivre le Tribunal lorsqu'il retient que les précités n'ont pas démontré que cette problématique aurait duré dans le temps. Le témoin D\_\_\_\_\_ a d'ailleurs déclaré que les entreprises avaient dû cesser cette pratique faute d'autorisation, ce qui plaide en faveur d'une brève durée de l'épisode. En tout état, dès lors que l'appelant a principalement fait valoir que la zone devant la terrasse s'était transformée en débarras et que peu de clients s'y installaient, les nuisances alléguées en lien avec ce point se rattachent à celles relatives à l'exploitation de la terrasse, examinées *infra* (consid. 3.2.3). Le grief de l'appelant est donc infondé.

**3.2.3** S'agissant du défaut constitué par l'impact des échafaudages et des palissades du chantier de la copropriété sur la visibilité du restaurant et sur l'usage de la terrasse, les parties s'opposent sur la quotité de la réduction qu'il convient d'accorder à ce titre.

Au vu de la casuistique susmentionnée, une réduction de loyer de 50% ne se justifie pas contrairement à ce que soutient l'appelant. En effet, des réductions de 50% et plus ont été accordées dans des cas où les vitrines des locaux commerciaux concernés (restaurant et commerce de luxe) ont été complètement obstruées par des panneaux apposés directement sur lesdites vitrines, donnant l'impression que le commerce était fermé. Cette situation n'est pas comparable au cas d'espèce, dans lequel les vitrines du restaurant de l'appelant n'ont pas été condamnées. En effet, les

panneaux ont été apposés en bordure du trottoir longeant le restaurant, de sorte qu'elles restaient visibles des passants cheminant le long de la palissade; ceux-ci pouvaient ainsi se rendre compte que le restaurant n'était pas fermé.

La situation de l'appelant peut être rapprochée pour partie de celle du locataire ayant obtenu une réduction de loyer de 15% car son bar avait été "*largement masqué*" par les échafaudages et les palissades érigées en bordure de trottoir devant le commerce, soit comme dans le cas d'espèce; le restaurant était difficilement visible des passants cheminant sur le trottoir d'en face, malgré "*l'œuvre*" signalant sa présence, puisque l'arcade était masquée aux 2/3 par les palissades et à 1/3 par les échafaudages.

Dans un autre arrêt comparable au cas d'espèce, la Cour a accordé une réduction de loyer de 20% au vu des palissades et des échafaudages situés devant un restaurant empêchant l'usage de la terrasse et le masquant de "*façon importante*", sans toutefois préciser la part de surface impactée.

Enfin, au regard de la jurisprudence citée *supra*, une réduction de loyer en raison d'une limitation d'usage d'une terrasse ne devrait pas dépasser 10%.

Compte tenu de ce qui précède, la réduction de 30% allouée par le Tribunal pour la perte de visibilité du restaurant et l'usage de la terrasse apparaît appropriée au cas d'espèce.

Les griefs des deux parties sont donc infondés.

**3.2.4** Enfin, il n'est pas contesté que l'existence du défaut lié à l'ouverture de la vitrine a été prouvée par l'appelant. Cela étant, l'intimé remet en cause la durée retenue par le Tribunal pour ce défaut, faisant valoir qu'elle n'aurait pas été prouvée par les locataires. Or, il a été démontré par pièces que l'intimé a été informé par courriel du 3 juillet 2020 de ce défaut, lequel n'avait pas été résolu le 28 juillet suivant. L'appelant a déclaré en audience après avoir consulté ses courriels que la vitrine avait été débloquée le 23 août 2020. Le témoin D\_\_\_\_\_, entendu par le Tribunal après le précité, n'a pas avancé de date différente pour la réparation du défaut. Le témoin F\_\_\_\_\_ a déclaré que des clients s'étaient plaints de la chaleur en raison de l'impossibilité d'ouvrir les vitrines et avaient laissé des commentaires négatifs sur internet; il résulte desdits commentaires qu'il faisait encore très chaud dans le restaurant les 12 et 21 août 2020. Sur la base de ces éléments, la durée du défaut retenue par le Tribunal (3 juillet au 23 août 2020) n'apparaît pas critiquable.

Le grief de l'intimé se révèle donc infondé.

4. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les fermetures des établissements publics en raison du COVID-19 ne constituaient pas une cause d'impossibilité objective d'exploiter, sans faute de leur part.

**4.1** A teneur de l'art. 119 CO, l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur (al. 1). Dans les contrats bilatéraux, le débiteur ainsi libéré est tenu de restituer, selon les règles de

---

l'enrichissement illégitime, ce qu'il a déjà reçu et il ne peut plus réclamer ce qui lui restait dû (al. 2).

Cette disposition régit l'impossibilité subséquente, par opposition à l'impossibilité originaire, qui rend le contrat nul en vertu de l'article 20 al. 1 CO. L'impossibilité subséquente peut être matérielle - par exemple le décès d'un cheval dont le débiteur devait assurer l'entretien et le dressage (ATF 107 II 144) - ou juridique - ainsi une interdiction d'exportation qui empêche le débiteur de fournir la prestation (ATF 111 II 352, JdT 1986 I 73); certains distinguent également selon que l'impossibilité est objective, c'est-à-dire que ni le débiteur ni des tiers ne sont en mesure d'effectuer la prestation contractuelle, ou subjective, lorsqu'une prestation devient impossible parce qu'elle se heurte à un obstacle insurmontable pour le débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.344/2002 du 12 novembre 2003 consid. 4.1 et réf. cit.).

L'interdiction administrative faite au locataire d'exploiter les locaux loués dans le but prévu ou le retrait de l'autorisation d'exercer sa profession rend donc les locaux loués inutiles pour le locataire, mais ne rend pas impossible la mise à disposition de ces mêmes locaux par le bailleur (ATF 116 II 512, JdT 1991 I 310; ATF 62 II 42; ATF 57 II 532; THEVENOZ, Commentaire romand du code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 5 ad art. 119).

L'impossibilité au sens de l'art. 119 CO implique l'extinction des obligations et, en matière de bail, la libération des locaux auparavant loués. Ainsi, le locataire qui invoque l'impossibilité et qui cesse le paiement des loyers doit abandonner les locaux (ATF 57 II 532). L'absence de restitution des locaux avait notamment été reprochée à la Migros dans un arrêt concernant sa succursale vaudoise (ATF 62 II 42).

Finalement, la doctrine est divisée sur l'applicabilité de l'art. 119 CO en cas d'impossibilité temporaire (LCHAT/BRUTSCHIN, SJ 2020 II p. 134). Pour qu'une impossibilité temporaire soit considérée comme durable, au point de rendre l'exécution impossible au sens de l'art. 119 CO, la durée doit à tout le moins être imprévisible au point qu'elle est assimilable à un empêchement durable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.344/2002 du 12 novembre 2003 consid. 4.2).

**4.2** En l'espèce, l'appelant n'a pas critiqué de façon suffisamment motivée le raisonnement du Tribunal en lien avec l'art. 119 CO. En effet, il se borne à soutenir que les mesures sanitaires ordonnées par le Conseil fédéral auraient constitué une cause d'impossibilité objective d'exploiter la chose louée sans faute du locataire, sans motiver cet argument ni donner aucune explication sur les raisons pour lesquelles il considère l'analyse contraire du Tribunal comme erronée. En particulier, il ne développe pas en quoi les restrictions sanitaires auraient, à son sens, rendu impossible la mise à disposition des locaux loués par le bailleur. Il n'a pas non plus remis en cause le lien entre durabilité des mesures sanitaires et impossibilité de l'exécution, ni n'a critiqué l'opinion du Tribunal selon laquelle il

---

aurait dû abandonner les locaux loués pour soutenir l'existence d'une éventuelle impossibilité.

Sa critique du raisonnement des premiers juges est ainsi insuffisante, de sorte que le grief est irrecevable.

5. L'appelant fait grief au premier juge d'avoir retenu que le principe de la *clausula rebus sic stantibus* ne trouvait pas application pour adapter le contrat de bail. Il reproche au premier juge d'avoir fait preuve d'arbitraire en considérant qu'il n'avait pas produit les documents comptables complets permettant de prouver l'existence d'un déséquilibre manifeste entre les prestations des parties.

5.1 Selon la règle *pacta sunt servanda*, les termes du contrat doivent en principe être respectés. Une exception à la règle est la *clausula rebus sic stantibus*, fondée par le Tribunal fédéral sur l'art. 2 CC et par la doctrine sur la compétence du juge de combler les lacunes. Selon la *clausula rebus sic stantibus*, une adaptation du contrat peut entrer en ligne de compte lorsque les circonstances dans lesquelles il a été conclu se sont modifiées à tel point que le maintien du contrat ne saurait être exigé. Il peut s'agir de rapports contractuels de longue durée au cours desquels les circonstances de fait ou les conditions juridiques ont subi des transformations profondes (WINIGER, *in* Commentaire romand du code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 193 *ad* art. 18).

Le principe de la *clausula rebus sic stantibus* veut que le juge puisse intervenir, à la demande du débiteur, lorsque le changement des circonstances rompt à tel point l'équilibre entre prestation et contre-prestation qu'en ne renonçant pas à ses prétentions contractuelles, le créancier exploite usurairement le déséquilibre créé et abuse manifestement de son droit (ATF 128 III 428; ATF 107 II 343, JdT 1982 II 272 consid. 2; ATF 62 II 42 consid. 2). Un tel changement extraordinaire de circonstances doit aussi être admis lorsqu'imposer l'exécution du contrat est « *de nature à consommer la ruine* » du débiteur (ATF 48 II 242, consid. 4; ATF 54 II 257, JdT 1928 482, consid. 7)

Selon le Tribunal fédéral dans un ATF 101 II 17, une intervention du juge dans un contrat doit rester exceptionnelle : « *Une intervention du juge dans le contrat entre en ligne de compte seulement exceptionnellement, à savoir, si, par des circonstances postérieures et imprévisibles, il s'est produit une disproportion si évidente entre la prestation et la contre-prestation, que l'insistance d'une partie sur sa prétention paraît abusive* » (WINIGER, *op. cit.*, n. 194 *ad* art. 18; ATF 101 II 17, consid. 1b).

La doctrine n'est pas unanime quant à la possibilité d'appliquer la *clausula* en matière de changement de circonstances extraordinaire en droit du bail, en raison de l'existence de l'article 266g CO, lequel interviendrait de manière exclusive pour certains auteurs, et qui prévoit que chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable. L'article 266g CO, qui n'est pas

---

conditionné à un déséquilibre (ATF 128 III 428), ne permet toutefois, contrairement à la *clausula*, aucune adaptation du contrat de bail, mais uniquement sa résiliation (BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, disponible sous <https://www.cgionline.ch/covid-19-les-avis-de-droit-disponibles/> et publié aux Cahiers du bail, Lausanne, 2020, n. 2, p. 23ss).

**5.2** En l'espèce, Tribunal a rejeté la demande d'adaptation du loyer de l'appelant en se fondant sur une double motivation. Il a, en effet, retenu d'une part, que l'appelant n'avait pas produit de documents comptables complets permettant d'évaluer l'évolution du chiffre d'affaires, des charges et de l'ampleur des aides financières perçues et, d'autre part, qu'il sollicitait l'adaptation du montant du loyer depuis la date de reddition du jugement alors qu'il n'existait plus aucune restriction d'exploitation à cette date. Or, dans ses écritures de seconde instance, l'appelant ne s'en prend qu'au premier motif retenu par l'autorité précédente. Il ne développe, en revanche, aucune critique au sujet de l'argumentation de la décision attaquée relative *au dies a quo* de l'adaptation du contrat requise, étant par ailleurs rappelé que sa conclusion modifiée sur ce point est irrecevable pour faute de motivation (cf. consid. 1.7 *supra*). Insuffisamment motivé, ce grief n'est pas recevable.

Quoi qu'il en soit, même supposé recevable, le grief devrait de toute façon être rejeté pour les motifs exposés ci-dessous.

Il sied d'abord de relever qu'en l'espèce la question du rapport de primauté entre l'art. 266g CO et la *clausula rebus sic stantibus* n'a pas besoin d'être tranchée, dans la mesure où le locataire ne souhaite pas se départir du contrat de bail, mais obtenir une réduction du montant du loyer.

S'agissant de la preuve de leur situation financière, si l'appelant a démontré une baisse de son chiffre d'affaire brut (ventes) en particulier sur les mois de mars à mai 2020, il n'a pas produit ses charges alors qu'il allègue que celles-ci avaient augmenté en raison de la crise, ni de documents en lien avec la baisse alléguée de leur bénéfice et son évolution durant la crise. Il n'a pas non plus versé les documents comptables relatifs aux années précédant la crise afin d'évaluer la santé financière du restaurant et leur capacité à faire face aux conséquences de la crise, étant encore relevé que le chiffre d'affaires brut (ventes) du restaurant a remonté en juin 2020. Contrairement à ce qu'il allègue, le restaurant a, par ailleurs, bénéficié d'un important prêt COVID de 90'000 fr. et de RHT de 120'000 fr. pour faire face à la crise. Le loyer des mois de novembre et décembre 2020 a en outre été réduit à 20%. Enfin, il a effectivement été en mesure de payer le loyer sans que l'exécution du contrat soit "*de nature à consommer sa ruine*", le Tribunal ayant annulé le congé donné pour défaut de paiement, considérant notamment que le locataire s'était acquitté du loyer du mois de juin 2020 en souffrance dans le délai de 90 jours fixé par l'art. 2 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27 mars 2020.

- 6.** L'appelant fait encore grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il était partie au contrat de bail. Il soutient qu'il aurait uniquement agi au nom de la future SARL et qu'il aurait

été libéré de ses obligations découlant du bail une fois la société inscrite au registre du commerce.

## **6.1.**

**6.1.1** Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation. Le contrat commun implique, au sens de l'article 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Il n'y a ainsi pas bail commun, mais reprise cumulative de dette, lorsqu'une personne ne s'engage, à côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1, *in* SJ 2007 I p. 1).

Lorsque le tiers s'engage dans le bail sous l'intitulé « *solidairement responsable* », les parties sont débitrices solidaires (art. 143 al. 1 CO) uniquement si l'accord conclu atteste que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et s'il révèle les motifs qui ont détourné les parties de conclure un cautionnement, ou, à défaut, si le tiers, en raison de sa formation ou de ses activités, est rompu aux contrats de sûreté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans le domaine, ou encore si le garant a un intérêt direct et matériel dans le contrat de bail et que le bailleur en a connaissance et peut comprendre le motif pour lequel le garant se déclare prêt à assumer une obligation identique au locataire. Il en va ainsi, notamment, lorsque le débiteur est lié au garant par un contrat de société et que l'affaire concourt à la réalisation de leur but commun (arrêt du Tribunal fédéral 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5, SJ 2008 I 29; ATF 129 III 702, consid. 2, JdT 2004 I 535). Si le bail mentionne l'existence d'un codébiteur solidaire, une clause du contrat devrait en principe indiquer au minimum que les parties n'entendaient pas procéder à un cautionnement pour faciliter le processus et éviter des frais (il faut clairement exposer dans le contrat l'engagement pris, la portée et les raisons de celui-ci (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, *Cpra* du bail à loyer et à ferme, 2017, ad. art. 253 n. 42).

Dans le même sens, si une clause explicite du bail n'indique pas que le tiers n'entendait intervenir que comme garant, le tiers, porteur du fardeau de la preuve, doit le démontrer (LCHAT, *Le droit du bail*, 2019, n. 3.1.2 p. 95).

**6.1.2** Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun ou d'une reprise cumulative de dette, il y a lieu d'interpréter le contrat de bail selon la volonté commune et réelle des parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606 consid. 4.1).

---

Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, 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 véritable nature de la convention (art. 18 al 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procèdera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_437/2009 du 11 novembre consid. 3).

Il appartient au cosignataire du bail qui conteste sa qualité de locataire d'en apporter la preuve, en démontrant par exemple que les parties ont exclu qu'il occupe les locaux et que son engagement ne consistait qu'en une reprise cumulative des dettes de loyer et frais accessoires (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1, *in* SJ 2007 I p. 1; DIETSCHY-MARTENET, Les colocataires de baux d'habitations ou de locaux commerciaux, 19<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 2 p. 188).

**6.1.3** La société en nom collectif acquiert la personnalité par son inscription au registre du commerce (art. 779 al. 1 CO). Les personnes qui agissent au nom de la société avant l'inscription de cette dernière au registre du commerce en sont personnellement et solidairement responsables (art. 779a al. 1 CO).

Parfois, des actes juridiques concernant la SARL (comme la conclusion d'un contrat de bail commercial) sont passés avec des tiers avant son inscription au registre du commerce et, par conséquent, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique (CHAPPUIS/JACCARD, Commentaire Romand, Code des obligations II, 2008, n. 2 ad art. 779a CO).

La SARL peut (mais – de par la loi – n'est pas obligée de) reprendre les obligations expressément contractées au nom de la future société par un ou plusieurs fondateurs ou des tiers. Les personnes qui contractent expressément des obligations au nom de la société en sont libérées si cette dernière reprend les obligations dans les trois mois à compter de son inscription au registre du commerce; dans ce cas, la société demeure seule engagée (art. 779a al. 2 CO). Pour cette reprise, le consentement du tiers créancier n'est pas nécessaire. La décision de reprise est de la compétence des gérants, sauf disposition statutaire contraire (CHAPPUIS/JACCARD, *op. cit.*, n. 9 et 12 ad art. 779a CO).

---

**6.1.4** L'autorisation d'exploiter une entreprise vouée à la restauration, au débit de boissons et à l'hébergement est délivrée notamment à condition que l'exploitant soit une personne physique, titulaire du diplôme attestant de son aptitude à exploiter et gérer une entreprise soumise à la loi et soit désigné par le propriétaire de l'entreprise, s'il n'a pas lui-même cette qualité (art. 9 let. a, c et f de la Loi genevoise du 19 mars 2015 sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (RS I 2 22; ci-après : LRDBHD).

L'exploitant se définit comme la ou les personnes physiques responsables de l'entreprise, qui exercent effectivement et à titre personnel toutes les tâches relevant de la gestion de celle-ci (art. 3 let. n LRDBHD).

**6.2** En l'espèce, sous la rubrique "*locataire*" du bail à loyer du 6 mars 2018 figurent les noms de A\_\_\_\_\_ SARL (en cours de création) représentée par l'appelant, et de celui-ci, qui a apposé sa signature par deux fois.

L'appelant a ainsi doublement contracté, d'une part, en sa qualité de représentant de la future SARL comme le permet l'art. 779a CO, jusqu'à l'inscription définitive de cette dernière au registre du commerce, et d'autre part, à titre personnel en sa qualité de personne physique. Une fois inscrite au registre du commerce, A\_\_\_\_\_ SARL a repris les obligations contractées en son nom par l'appelant. Ce dernier est resté colocataire du bail, dès lors qu'il a signé le contrat de bail non seulement comme représentant de ladite société mais aussi en son propre nom. L'application de l'art. 779a CO ne permet pas de conclure que l'appelant ne serait plus locataire une fois la SARL inscrite au registre du commerce, comme il le plaide.

En outre, la mention claire "*agissant solidairement et conjointement entre eux*" figure deux fois dans le contrat, sous les noms des deux locataires au début du bail et sous leurs deux signatures à la fin du bail, l'appelant, au vu de sa formation d'avocat, ne pouvait ignorer la signification et la portée de cette mention.

Le contrat ne contient, par ailleurs, aucune clause dont il pourrait être déduit que l'appelant entendait intervenir comme garant. Il ne résulte pas non plus de la procédure que lors des discussions en lien avec la conclusion du contrat, il aurait indiqué qu'il ne s'engageait qu'en cette qualité. L'intimé a expressément requis que l'appelant soit inscrit dans le contrat de bail tandis que celui-ci n'a fait aucune déclaration sur ce point.

L'appelant est associé-gérant et détenteur majoritaire des parts sociales de A\_\_\_\_\_ SARL en liquidation, de sorte qu'il avait un intérêt personnel et matériel à la conclusion du bail et agissait aux fins de sa propre activité commerciale. Par ailleurs, contrairement à ce qu'il allègue, l'autorisation d'exploiter le restaurant n'a pas pu être accordée à A\_\_\_\_\_ SARL en liquidation, dès lors que la loi cantonale exige que l'exploitant soit une personne physique, qui plus est, titulaire d'un diplôme en hôtellerie. Or, il est admis que l'appelant est cafetier-restaurateur, de sorte que l'autorisation d'exploiter le restaurant lui a vraisemblablement été accordée. Il en

découle que, contrairement à ce qu'il soutien, il pouvait faire usage des locaux loués pour exploiter le restaurant sans la présence de la SARL.

Enfin, le fait que le loyer soit versé par la SARL ne permet pas non plus de démontrer que l'appelant ne serait pas colocataire du bail.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu à raison que l'appelant était partie au contrat de bail.

Infondé, le grief sera rejeté, avec la précision qu'en tout état, vu la cession de créance intervenue et la substitution de partie qui en a procédé, l'appelant demeure seul partie au litige qui l'oppose à l'intimé.

7. En définitive, la décision du Tribunal sera confirmée, étant relevé que celle-ci ne concerne plus que l'appelant et l'intimé. Compte tenu du libellé du dispositif du jugement, cette circonstance n'appelle de reformulation de celui-ci.
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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables les appels interjetés le 18 octobre 2023 par C \_\_\_\_\_ et le 23 octobre 2023 par A \_\_\_\_\_ SARL en liquidation et B \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/737/2023 rendu le 14 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10746/2020 -1.

**Au fond :**

Constate que A \_\_\_\_\_ SARL en liquidation n'est plus partie à la procédure.

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Sibel UZUN, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

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

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

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