

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11984/2014

ACJC/284/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 13 MARS 2017**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée **B**\_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2016, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**C**\_\_\_\_\_, soit pour elle **I**\_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue de Candolle 18, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2017.

---

## **EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/216/2016 du 10 mars 2016, expédié pour notification aux parties le 14 mars 2016, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/11984/2014 et C/13679/2014 sous le numéro de cause C/11984/2014 (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable la résiliation de bail notifiée à A\_\_\_\_\_ le 12 juin 2014 pour le 28 février 2015 pour l'arcade d'environ 47 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), a octroyé à A\_\_\_\_\_ une première prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 28 février 2017 (ch. 3), a accordé à A\_\_\_\_\_ une réduction de loyer de l'arcade de 5% du 18 juin 2014 jusqu'à l'élimination des défauts ou, au plus tard, jusqu'à la fin du bail (ch. 4), ainsi qu'une réduction de loyer de l'appartement de 5% dès le 18 juin 2014 jusqu'à l'élimination des défauts (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que, bien que la locataire ait saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de deux requêtes visant notamment à l'exécution de travaux et à l'obtention d'une réduction de loyer pour diminution d'usage, tant pour son arcade que pour l'appartement situé à la même adresse, le 18 juin 2014, et n'ait retiré le pli recommandé contenant le congé notifié pour l'arcade que le 20 juin 2014, ledit congé n'avait pas été notifié durant une procédure, dans la mesure où selon la théorie de la réception absolue, la résiliation était déjà parvenue dans la sphère d'influence de la locataire le 14 juin 2014, soit le lendemain du dépôt par le facteur de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de la locataire. Les premiers juges ont donc considéré que le congé n'avait pas été donné durant une période de protection conférée par la loi. Dans un deuxième temps, le Tribunal a examiné la motivation du congé et considéré que la bailleuse avait démontré à satisfaction de droit la réalité de son motif, soit la nécessité d'obtenir la libération de l'arcade pour la réalisation d'un projet de rénovation de l'immeuble, et ce quand bien même elle n'avait pour l'heure encore déposé aucune demande d'autorisation de construire. Au vu des intérêts en présence, les premiers juges ont ensuite estimé qu'une première prolongation de deux ans était équitable. Enfin, le Tribunal a considéré que les défauts allégués par la locataire dans l'arcade et dans l'appartement étaient avérés, et justifiaient une réduction de loyer pour diminution d'usage, qu'il a estimée à 5% pour chacun des deux objets, en renonçant toutefois à ordonner à la bailleuse d'entreprendre des travaux visant à la suppression des défauts, compte tenu du fait que de tels travaux seraient englobés dans le projet de rénovation envisagé.

- B. a. Par acte expédié le 2 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation de la résiliation portant sur l'arcade et les dépendances, à la condamnation de C\_\_\_\_\_ à effectuer

---

tous travaux utiles afin de procéder à la réparation des volets qui tombent et à assainir les caves attenantes à l'arcade, à la condamnation de C\_\_\_\_\_ à effectuer tous travaux utiles afin de procéder à la réfection des peintures des murs et des plafonds, ainsi qu'à la réfection des sols de l'appartement, à ce qu'une réduction de loyer de l'arcade de 20% lui soit octroyée à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014 jusqu'à parfaite exécution des travaux susmentionnés, à ce qu'une réduction du loyer de l'appartement de 20% lui soit octroyée à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014 et jusqu'à parfaite exécution des travaux susmentionnés, subsidiairement, à la suspension de la procédure jusqu'à l'obtention définitive par C\_\_\_\_\_ d'un crédit de construction et, plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit octroyée et à ce que sa partie adverse soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

La locataire a déposé deux nouvelles pièces, soit un courrier de son conseil adressé le 29 avril 2016 à la direction du Département des constructions et de l'aménagement, comprenant en annexe une copie d'un courrier du 13 avril 2016, également adressé par son conseil, mais à F\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de C\_\_\_\_\_, ainsi qu'un extrait du site Internet G\_\_\_\_\_, daté du 2 mai 2016.

**b.** Dans sa réponse du 6 juin 2016, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à l'irrecevabilité de la conclusion subsidiaire en suspension de la procédure formée par sa partie adverse et, principalement, au rejet de l'appel et au déboutement de la locataire de toutes autres ou contraires conclusions.

Simultanément, l'intimée produit un devis général de la rénovation, daté du mois d'avril 2016.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué respectivement en date des 28 juin et 21 juillet 2016, persistant dans leurs conclusions et produisant de nouvelles pièces, soit, pour la locataire, un extrait du site Internet G\_\_\_\_\_, daté du 28 juin 2016, de même que la réponse de F\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de C\_\_\_\_\_, du 10 mai 2016 et, pour la bailleresse, une preuve du dépôt de la demande d'autorisation de construire visant à la rénovation de l'immeuble litigieux.

**d.** Les parties ont été avisées le 10 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

**a.** A\_\_\_\_\_, locataire, et C\_\_\_\_\_, bailleresse, sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'une arcade d'environ 47 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ à Genève et ayant pour dépendance une cave accessible de l'extérieur.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et treize jours, du 15 février 1997 au 28 février 2002, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

Le loyer a été fixé initialement à 16'200 fr. par année, charges comprises.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'une crêperie.

**b.** Les parties sont également liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de deux pièces au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> mai 1997 au 30 avril 1998, avec clause de reconduction tacite.

Le loyer de l'appartement a été fixé initialement à 6'000 fr. par année, charges comprises.

**c.** Le 9 mars 2001, une proposition de crédit d'étude a été soumise au H\_\_\_\_\_ de C\_\_\_\_\_ pour la restauration de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_, dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce, tandis que les étages comportent six appartements. Une évaluation rapide avait permis de constater un degré de détérioration lourd dû au vieillissement des matériaux. L'enveloppe et la cage d'escalier de l'immeuble étaient ainsi entièrement à refaire. Les murs, la voûte et les planchers du sous-sol devaient également être refaits, ainsi que toutes les installations techniques, les cuisines et les salles d'eau. Le coût estimé des travaux se montait à 1'700'000 fr.

Le 15 janvier 2002, H\_\_\_\_\_ a voté le crédit d'étude pour la rénovation de l'immeuble litigieux, projet de rénovation qui a été postérieurement qualifié de léger.

Par la suite, aucun crédit de réalisation n'a été déposé, la propriétaire ayant envisagé d'éventuellement sortir les appartements concernés du giron de I\_\_\_\_\_, avant de finalement renoncer à ce projet.

Le 28 août 2013, J\_\_\_\_\_ a approuvé le plan financier d'investissement comprenant la rénovation de l'immeuble pour un montant de 2'314'000 fr., la pièce produite ne permettant toutefois pas de déterminer la nature des travaux alors envisagés.

Le 11 décembre 2013, J\_\_\_\_\_ a proposé au H\_\_\_\_\_ un crédit d'étude supplémentaire de 100'000 fr., pour une rénovation complète du bâtiment.

Le 26 avril 2014, K\_\_\_\_\_ de C\_\_\_\_\_ a expliqué qu'une rénovation beaucoup plus lourde que celle estimée en 2002 était nécessaire. Un crédit d'étude supplémentaire était ainsi sollicité.

Le 21 mai 2014, le crédit d'étude complémentaire de 100'000 fr. a été accepté par H\_\_\_\_\_.

**d.** Par avis officiel du 6 juin 2014, adressé au domicile officiel de la locataire, soit au B\_\_\_\_\_, la bailleresse a résilié le contrat de bail relatif à l'arcade pour le 28 février 2015, en indiquant comme motif dans son courrier d'accompagnement : "*je vous confirme que C\_\_\_\_\_, propriétaire de l'établissement précité, entend procéder à d'importants travaux qui nécessitent une résiliation du bail dont vous bénéficiez*".

L'avis de la Poste relatif à cet envoi recommandé a été déposé dans la boîte aux lettres de la locataire le 13 juin 2014, le délai de garde venant à échéance le 20 juin 2014, date à laquelle la locataire a retiré le pli.

Les baux des appartements de l'immeuble n'ont en revanche pas été résiliés, la bailleresse envisageant de procéder à des rocares durant les travaux.

**e.** Le 18 juin 2014, la locataire a déposé deux requêtes auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, l'une relativement à l'arcade et l'autre relativement à l'appartement se trouvant au-dessus, sollicitant l'exécution de travaux.

Ces deux requêtes, enregistrées sous numéro de cause C/11984/2014 et C/11985/2014, ont été déclarées non conciliées lors de l'audience du 16 février 2015 et portées devant le Tribunal le 18 mars 2015.

Dans la première, la locataire a conclu à ce que le Tribunal condamne la bailleresse à effectuer tous travaux utiles afin de procéder à la réparation des volets qui tombent et d'assainir les caves attenantes à l'arcade, et réduise le loyer de celle-ci de 20% à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014 et jusqu'à parfaite exécution des travaux. Dans la seconde, la locataire a conclu à ce que le Tribunal condamne la bailleresse à effectuer tous travaux utiles afin de procéder à la réfection des peintures des murs et des plafonds, ainsi qu'à la réfection des sols de l'appartement et réduise le loyer de celui-ci de 20% à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014 et jusqu'à parfaite exécution des travaux.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a allégué que depuis la prise de possession des locaux, les parties communes, en particulier les caves, s'étaient dégradées à tel point qu'elles étaient insalubres et qu'il n'était plus possible d'y stocker du matériel. Il n'était plus possible non plus de fermer les volets de l'arcade en raison du manque d'entretien par la bailleresse. Enfin, les peintures des murs et des plafonds, ainsi que les sols de l'appartement étaient fortement défraîchis.

**f.** Par requête déposée le 4 juillet 2014 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, enregistrée sous numéro de cause C/13679/2014, déclarée non conciliée lors de l'audience du 16 février 2015 et portée devant le Tribunal le 18 mars 2015, la locataire a conclu à l'annulation de la résiliation du bail de l'arcade et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de six ans, échéant au 28 février 2021.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a allégué qu'aucune demande d'autorisation de construire n'avait été déposée. En outre, la résiliation présentait des conséquences extrêmement pénibles pour elle, dans la mesure où elle perdrait son établissement et qu'il lui serait impossible de trouver des locaux présentant les mêmes caractéristiques. Enfin, le congé avait été donné pendant une période de protection, puisqu'une procédure en exécution de travaux était alors pendante entre les parties.

**g.** Par mémoires réponse du 24 avril 2015, dans les causes portant sur les travaux, la bailleresse a conclu, préalablement, à ce que celles-ci soient suspendues jusqu'à droit jugé sur le fond dans la cause portant sur le congé, et, principalement, à ce que le Tribunal déboute la locataire de ses conclusions.

La bailleresse a notamment allégué que plusieurs interventions avaient été faites dans les locaux de la locataire et a produit, à cet égard, un relevé des bons de travaux entre septembre 2004 et septembre 2011. Par ailleurs, les caves étaient déjà dans un état vétuste au moment de la conclusion du contrat; il n'était déjà à l'époque pas possible d'y entreposer autre chose que des denrées non périssables. S'agissant enfin du remplacement des volets et des travaux de rafraîchissement de l'appartement, elle a exposé qu'ils étaient prévus dans le cadre de la rénovation de l'immeuble, de sorte qu'il serait disproportionné d'ordonner ceux-ci à ce stade.

**h.** Par mémoire réponse du 24 avril 2015 dans la cause portant sur le congé, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que le Tribunal déclare le congé valable et accorde à la locataire une unique prolongation de bail échéant au 30 juin 2016. A titre reconventionnel, la bailleresse a conclu à l'évacuation de la locataire trente jours après le jugement prononçant son évacuation.

En substance, elle a indiqué, concernant les travaux de rénovation, que les études étaient terminées et que le projet avait été examiné dernièrement par L\_\_\_\_\_ qui avait donné un préavis favorable. Dans les prochaines semaines, le dossier de réalisation et la demande d'autorisation y relatives seraient déposés au Département compétent, en parallèle avec le dépôt du crédit de réalisation au H\_\_\_\_\_. Si la planification actuelle était respectée, les travaux pourraient débuter en été 2016, moment pour lequel il serait nécessaire que le logement et l'arcade soient libérés. La bailleresse a également allégué que la locataire

n'habitait probablement pas l'immeuble, cette dernière étant également locataire d'un appartement de trois pièces situé au B\_\_\_\_\_ à Genève.

**i.** Lors de l'audience du 3 juin 2015 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a joint les causes C/11984/2014 et C/11985/2014 sous le numéro C/11984/2014.

**j.** Lors de l'audience du 30 septembre 2015, qui s'est tenue dans les causes C/11984/2014 et C/13679/2014, la locataire a déclaré qu'elle n'avait pas cherché de nouveaux locaux car C\_\_\_\_\_ lui avait dit qu'elle allait lui trouver des locaux pour la durée des travaux. C'est elle qui habitait l'appartement situé au-dessus de la crêperie. En février 2012, il y avait eu une inondation et, depuis, elle s'était plainte par oral auprès de la bailleuse de divers défauts, en particulier dans les caves. C\_\_\_\_\_ s'était rendue plusieurs fois sur place et avait promis de faire des travaux sans toucher à la crêperie.

Le conseil de la bailleuse a déclaré que la demande d'autorisation de construire n'avait pas encore été déposée mais devrait l'être avant la fin de l'année. Le crédit de construction n'avait pas encore été obtenu. Les architectes estimaient la durée des travaux à environ une année. C\_\_\_\_\_ n'était pas opposée à remettre la crêperie à la locataire après les travaux, étant précisé qu'il y aurait toutefois une procédure d'appel d'offres. Pour les locaux d'habitation, des rocades avaient été prévues, raison pour laquelle le bail de l'appartement de l'appelante n'avait pas été résilié.

**k.** Lors de l'audience du 25 novembre 2015, M\_\_\_\_\_, employé de la bailleuse en charge de tous les établissements \_\_\_\_\_ de C\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il n'avait pas eu d'intervention technique à faire dans l'immeuble concerné. Lors des travaux de rénovation, il serait presque impossible de continuer l'exploitation de la crêperie.

N\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble concerné de 2003 à 2012, a confirmé que celui-ci était déjà très vétuste en 2002. Suite aux dégâts d'eau de l'hiver 2012, elle ne s'était pas rendue sur place mais les architectes l'avaient tenue informée. En règle générale, elle gérait les petits travaux elle-même et transmettait le dossier aux architectes si les travaux étaient plus importants. L'appartement dans lequel s'était produit le dégât d'eau était vacant depuis lors car il y avait eu trop de dégâts. S'agissant des travaux de rénovation, elle avait organisé des visites chez des locataires pour les leur expliquer.

O\_\_\_\_\_, en charge du projet de rénovation, a confirmé qu'il s'agissait d'une rénovation lourde, puisque l'immeuble n'était plus aux normes et qu'il était nécessaire notamment d'installer le chauffage et de refaire toute l'installation

électrique, les ventilations et les sanitaires. Selon lui, il était impossible d'effectuer ces travaux avec des locataires sur place. Le bâtiment étant protégé, le dossier pouvait prendre beaucoup de temps, notamment auprès de P\_\_\_\_\_.

Pour sa part, la locataire a précisé que si les travaux devaient se concrétiser, elle était prête à libérer les locaux pendant toute la durée des travaux et à reprendre le local et l'appartement une fois les travaux terminés.

Q\_\_\_\_\_, architecte contribuant au projet de rénovation, a déclaré qu'il fallait refaire l'intégralité du bâtiment pour le mettre en conformité avec les normes actuelles, soit notamment refaire l'installation électrique, installer le chauffage, intervenir sur les planchers et les installations sanitaires et intervenir au sous-sol, notamment sur les dalles et les poutres en bois. Le dossier d'autorisation devait être déposé à la fin de l'année 2015 ou au début de l'année 2016.

Le témoin a, pour le surplus, confirmé la teneur de son rapport du 22 avril 2015, duquel il ressort notamment que l'immeuble concerné était dans un état de dégradation avancé, impliquant la nécessité d'une rénovation complète pouvant être qualifiée de lourde, et que le maintien d'une activité durant les travaux serait refusée par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Dans ce rapport, soit un courrier électronique adressé le 22 avril 2015 à l'un des juristes de I\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_ expliquait notamment qu'il ne lui apparaissait pas possible de maintenir des habitants, des activités et du public dans le bâtiment.

**l.** Dans le cadre de leurs plaidoiries finales du 15 février 2016, la bailleresse et la locataire ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal.

**m.** Il ressort des pièces nouvelles produites devant la Cour que la demande d'autorisation de construire a finalement été déposée le 19 juillet 2016, et que le devis des travaux prévus excède 3'000'000 fr.

Les travaux envisagés englobent notamment le remplacement des volets de l'immeuble, la remise en état des murs, plafonds et sols des logements et l'assainissement des caves.

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121).

**2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvelles, portant sur des faits postérieurs aux plaidoiries finales devant les premiers juges, sont recevables, ainsi que les allégués de faits s'y rapportant.

**3.** Se pose en premier lieu la question de la date à laquelle le congé a été donné, l'appelante soutenant que celui-ci est intervenu pendant une période de protection.

**3.1** A teneur de l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il a été donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire procède au mépris des règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, le but de cette protection est d'éviter que le bailleur puisse se débarrasser d'une procédure judiciaire déplaisante par une

résiliation du bail. La disposition s'applique indépendamment du motif spécifique pour lequel le bailleur entend résilier dans le cas particulier. Les exceptions à la règle sont limitativement énumérées à l'art. 271a al. 3 CO. Le champ d'application de la protection ne doit pas être délimité étroitement afin qu'elle puisse remplir son but. Enfin, la disposition s'applique même si le bailleur ignore l'existence de la procédure pendante au moment où il résilie (ATF 131 III 33 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2014 du 23 février 2015 consid. 2.1).

De jurisprudence constante, la réception du congé obéit toujours en droit du bail au système de la réception absolue (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3), ce qui signifie, en ce qui concerne une lettre recommandée, que si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit alors soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; 107 II 189 consid. 2).

**3.2** En l'espèce, dans la mesure où l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de la locataire le 13 juin 2014, force est de constater que le congé est réputé avoir été reçu par elle au plus tard le lendemain, soit le samedi 14 juin 2014.

Peu importe à cet égard que le pli n'ait pas été envoyé à l'adresse des locaux litigieux, mais au domicile officiel de la locataire, puisque les faits ont démontré qu'elle pouvait être atteinte à cette dernière adresse et que l'art. 31 al. 2 des Conditions générales pour locaux commerciaux (édition 1996) faisant partie intégrante du contrat de bail conclu entre les parties prévoit qu'est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse que celle des locaux loués.

Il découle de ce qui précède que la procédure portant sur les travaux n'était pas encore pendante lorsque le congé a été notifié à l'appelante.

Ce grief doit ainsi être rejeté.

- 4.** L'appelante soutient, dans un second grief, que le congé lui a été donné en représailles des plaintes orales formulées par elle suite à l'inondation intervenue dans l'immeuble en février 2012 et à l'absence de suppression des défauts engendrés par ce sinistre.

**4.1** En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Pour que l'on puisse considérer qu'il s'agit de congés de représailles, le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 740-741).

Plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. Toutefois, si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, op. cit., p. 741).

Dans le cadre de cette disposition, un locataire peut être de bonne foi même si ses prétentions ne sont pas objectivement fondées, de sorte qu'un locataire qui a de bonnes raisons de croire en ses prétentions et qui agit correctement ne saurait être taxé de mauvaise foi (LACHAT, op. cit., p. 741).

**4.2** En l'espèce, si les enquêtes ont permis de confirmer l'existence d'un dégât d'eau en 2012 au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, ayant eu des conséquences sur le 1<sup>er</sup> étage, aucun élément au dossier ne permet de retenir un lien de causalité entre les prétentions émises oralement à cette occasion par la locataire et la résiliation de bail intervenue plus de deux ans après, qui plus est pour un seul des deux objets loués par l'appelante.

Il sera d'ailleurs constaté que, dans le cadre de ses requêtes en exécution de travaux déposées le 18 juin 2014, la locataire n'a élevé aucune prétention au sujet de cette inondation de 2012, de sorte que manifestement aucun litige sérieux n'existait à ce propos entre les parties.

Force est ainsi de constater que la locataire échoue à démontrer l'existence d'un congé de représailles.

Ce grief doit ainsi également être rejeté.

- 5.** L'appelante reproche ensuite au Tribunal de n'avoir pas considéré que le congé avait été donné en violation des règles de la bonne foi.

**5.1** Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une

disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation.

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4).

Dans un autre arrêt de principe (ATF 140 III 496), le Tribunal fédéral a retenu que la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (consid. 4.1), et qu'une telle résiliation contrevient également aux règles de la bonne foi lorsqu'au moment de la notification du congé, le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitent le départ du locataire (consid. 4.2.2).

Dans un arrêt postérieur, non publié, le Tribunal fédéral a encore précisé que le congé est annulable s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants, faute de renseignements suffisants, le locataire devant pouvoir obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait

dans l'exécution des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4).

Le Tribunal fédéral a enfin retenu que le congé est annulable s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation qui ne soit pas très importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante, de sorte qu'il est nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est ainsi annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants, le locataire ayant le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer dans le délai de trente jours disponible selon l'art. 273 al. 1 CO la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2016 et 4A\_411/2016 du 13 septembre 2016, consid. 4).

**5.2** En l'espèce, le congé litigieux ne satisfait pas aux exigences de la jurisprudence fédérale la plus récente, en ce sens que lors de la notification du congé, le projet de travaux était encore à l'étude, le dernier crédit d'étude ayant été approuvé par H\_\_\_\_\_ moins de trois semaines auparavant.

Ce n'est finalement que deux années plus tard que le devis général a été approuvé et que la demande d'autorisation de construire a été déposée.

Dans ces conditions, à la date pertinente, soit à la date de la notification du congé, le projet de la bailleuse n'était pas suffisamment abouti pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci allaient nécessiter le départ de la locataire. Ainsi, à réception du congé, la locataire n'était pas en mesure d'obtenir de la bailleuse une motivation lui permettant d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès, relativement à la réalité des intentions de sa partie adverse et de la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux.

Au vu de ce qui précède, le congé sera annulé, étant relevé que cette solution apparaît d'autant plus indiquée que la locataire a manifesté au cours de la procédure son accord quant à la libération des locaux pendant toute la durée des travaux, dans la mesure où elle pourrait ensuite reprendre le local et l'appartement une fois les travaux terminés.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence et le chiffre 3 sera annulé.

- 
6. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné à sa partie adverse de remédier aux défauts affectant son arcade et son appartement, et de ne lui avoir octroyé qu'une réduction de loyer de 5%.

**6.1** L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

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

Le locataire ne peut exiger la remise en état des locaux que si elle apparaît possible, ce qui n'est pas le cas lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (LACHAT, op. cit., p. 251 et références citées).

Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 258).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite « proportionnelle ». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p.257).

Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248). Or, en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC - applicable au cas d'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC -, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOHL, op. cit., p. 243 ss).

---

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 2; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n° 28 ad art. 258 CO).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *op. cit.*, p. 217-218).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, *op. cit.*, p. 249).

Enfin, le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains; une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient; des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.5 et références citées). Le Tribunal fédéral a par ailleurs confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès « dégoûtants », la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étant excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure et les murs étant également souillés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997).

**6.2** En l'espèce, l'état des locaux et dépendances allégué par la locataire a été admis tant par le Tribunal que par l'intimée, les premiers juges ayant toutefois débouté la locataire de ses conclusions visant à l'obtention de travaux, au motif que ceux-ci sont d'ores et déjà compris dans les travaux de rénovation envisagés par la bailleuse.

Bien qu'il résulte des pièces produites par l'intimée devant la Cour que les travaux sollicités par la locataire doivent en principe être effectués dans le cadre de la rénovation de l'immeuble prévue par la bailleuse, il n'apparaît pas disproportionné d'ordonner qu'il soit procédé aux réparations sollicitées, qui n'apparaissent pas de grande ampleur, sous réserve de l'assainissement des caves,

dont on ignore ce qu'il implique, faute à la locataire d'avoir pris des conclusions suffisamment précises à ce propos.

Ainsi, sous cette réserve, il sera fait droit aux conclusions en travaux de la locataire.

Quant à la réduction de loyer fixée par le Tribunal, elle est conforme à la casuistique rappelée ci-dessus.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

7. 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 2 mai 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/216/2016 rendu le 10 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11984/2014-6-OSD.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2 et 3 du dispositif dudit jugement et, statuant à nouveau :

Annule le congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 12 juin 2014 pour le 28 février 2015 pour l'arcade d'environ 47 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ à Genève.

Condamne C\_\_\_\_\_ à procéder, à ses frais et dans les règles de l'art, à la réparation des volets de ladite arcade, ainsi qu'à la réfection des peintures des murs et plafonds et à la réfection des sols de l'appartement de deux pièces au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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